



Hallenbad GESA

Vernehmlassungsbericht Stadtrat
vom 22. Oktober 2012

Altstätten

Orientierungsversammlung
«Sonnensaal», Altstätten
Mittwoch, 14. November 2012, 19.30 Uhr





Stadtverwaltung

Rathausplatz 2

9450 Altstätten

Telefon 071 757 77 11

Telefax 071 757 77 22

E-Mail: info@altstaetten.ch

Internet: www.altstaetten.ch

Hallenbad GESA

Vernehmlassungsbericht Stadtrat
vom 22. Oktober 2012

Inhalt

1. Bericht in Kürze	Seite 4
2. Bericht Stadtrat	Seite 5
2.1. Ausgangslage	Seite 5
2.2. Einbezug der Bürgerschaft	Seite 5
2.3. Abklärungen	Seite 6
2.4. Schulschwimmen	Seite 7
2.5. Ist-Situation	Seite 8
2.6. Varianten	Seite 9
2.6.1. Neubau	Seite 9
2.6.2. Sanierung	Seite 15
2.6.3. Stilllegung	Seite 17
2.7. Vergleich der Varianten	Seite 19
3. Fazit und Empfehlung des Stadtrates	Seite 20
4. Weiteres Vorgehen / Terminplan	Seite 21
5. Vernehmlassung	Seite 22

1. Bericht in Kürze

Das Hallenbad ist rund 40 Jahre alt und bedarf einer umfassenden Sanierung. Dazu wurde als erster Schritt ein Massnahmenkatalog erstellt. Dieser umfasste Szenarien von Stilllegung des Hallenbades über verschiedene Sanierungsvarianten (Werterhaltung, Attraktivitätserhaltung) bis zu einem Neubau mit zusätzlichen Angeboten (Attraktivitätssteigerung).

Gestützt auf die Finanzlage der Stadt, die jährlichen Betriebskosten und die unumgänglichen grossen Sanierungskosten beauftragte der Stadtrat die Firma s.a.b. Aktiengesellschaft, Friedrichshafen, Standort-, Markt- und Wettbewerbsanalysen zu erarbeiten. Danach erfolgte die Analyse des wirtschaftlichen Potenzials für die möglichen Angebote des sanierten Hallenbades.

Im Jahr 2011 erarbeitete die Firma s.a.b. die Businesspläne zu den verschiedenen Sanierungsvarianten. Der Businessplan enthielt total fünf Sanierungsvarianten. Der Stadtrat hat entschieden, der Bevölkerung folgende drei Varianten zur Vernehmlassung vorzulegen:

- Neubau des Hallenbades verbunden mit zusätzlichen Angeboten zwecks Steigerung der Attraktivität
- Sanierung des Hallenbades verbunden mit Massnahmen zur Erhaltung der Attraktivität
- Stilllegung des Hallenbades mit Weiterführung des Betriebs des Freibades

Die Schliessung des Hallenbades wäre die kostengünstigste Variante, indem sie für die Stadt Einsparungen von maximal 2,42 Steuerprozenten ermöglicht. Sie entspricht aber gemäss Umfrage aus dem Jahr 2009 nicht den Bedürfnissen der Bevölkerung. Zudem muss berücksichtigt werden, dass eine Lösung für das Schulschwimmen gefunden werden muss.

Für die Sanierung erweist sich der Neubau mit zusätzlichen Angeboten als die wirtschaftlichste Variante, erfordert aber einen höheren Kapitaleinsatz. Um diesen im Rahmen zu halten, lässt sich eine sogenannte «PPP-Lösung» realisieren. Unter «PPP» versteht man eine «Public Private Partnership», eine Partnerschaft zwischen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft. Dabei beteiligt sich der Partner an der Investition und übernimmt die Führung des gesamten Betriebes inklusive Freibad. Die Stadt finanziert die restliche Investition und leistet eine jährliche fixe Leistungsauftragszahlung. Das unternehmerische Risiko liegt beim privatwirtschaftlichen Partner. Das Eigentum am Hallen- und Freibad sowie an der Minigolfanlage verbleibt bei der Stadt Altstätten, das an den zusätzlichen Angeboten liegt in den Händen des PPP-Partners.

Mit der Leistungsauftragszahlung werden die Leistungen abgegolten, welche die Betreiberin im Interesse der Stadt erbringt. Im Wesentlichen ist dies die Zurverfügungstellung des Bades für das Schulschwimmen. Da einige Schulen der umliegenden Gemeinden den Schwimmunterricht in Altstätten erteilen und auch die Bevölkerung der Regionsgemeinden das Hallenbad nutzt, macht es Sinn, dass sich die Gemeinden unter entsprechenden Rahmenbedingungen an diesen Leistungsauftragszahlungen beteiligen. Vorgespräche haben stattgefunden.

Aufgrund der von der Bevölkerung in einer Umfrage unterstützten Attraktivitätssteigerung des Hallenbades und der Altstätter Vorwärtsstrategie empfiehlt der Stadtrat die Variante Neubau, selbst wenn aus heutiger Sicht ein Einfluss auf den Steuerfuss von zwei bis drei Steuerprozenten nicht ausgeschlossen werden kann. Ein Hallenbad ist ein Bedürfnis weiterer Bevölkerungskreise und gehört zudem zu einer attraktiven Infrastruktur einer Stadt in der Grösse von Altstätten.

Gemäss Vorstudie betragen die Investitionskosten inkl. MwSt. für den Neubau 17,5 Mio. Franken. Der Investitionsanteil der Stadt Altstätten beträgt 12,8 Mio. Franken, derjenige des PPP-Partners 4,7 Mio. Franken. Die jährlichen Kosten (Kapitalfolgekosten, Leistungsauftrags-

zahlungen, Rückstellungen für Werterhaltung) für die Stadt betragen rund 1 Mio. Franken und haben Auswirkungen auf den Steuerfuss. Die detaillierten Zahlen werden im vorliegenden Vernehmlassungsbericht aufgezeigt.

Mit der vorliegenden Vernehmlassung wird die Bevölkerung, wie vom Stadtrat in Aussicht gestellt, umfangreich über die drei Varianten Neubau, Sanierung und Stilllegung des Hallenbades informiert. Im Vernehmlassungsbericht zeigt der Stadtrat Vor- und Nachteile sowie die finanziellen Auswirkungen der drei Varianten auf.

Für den Stadtrat ist für die weitere Entscheidungsfindung eine breite Teilnahme der Bevölkerung an der Vernehmlassung von hoher Bedeutung.

2. Bericht Stadtrat

2.1. Ausgangslage

Das Hallenbad ist rund 40 Jahre alt. Im Laufe dieser Jahre wurden lediglich die notwendigen Unterhalts- und Reparaturarbeiten durchgeführt. Die Anlagen und die Bausubstanz sind entsprechend gealtert und zunehmend unterhaltsintensiver geworden. Für die Anlagen sind teilweise keine Ersatzteile mehr erhältlich. Auch entsprechen verschiedene Anlagenteile nicht mehr den heutigen Sicherheitsanforderungen.

Das Angebot des Hallenbades ist seit Beginn weg praktisch unverändert. Eine Anpassung an die veränderten Bedürfnisse der Nutzenden fand nicht statt. So fehlt insbesondere ein zweites Becken, um den schulischen Schwimmunterricht parallel mit der Nutzung durch die Öffentlichkeit durchführen zu können. Auch fehlt beispielsweise eine Rutschbahn, was heute zum absoluten Standard gehört. Auch Zusatzangebote wie Ruheflächen, Wellness oder Sauna sind nicht vorhanden. Im Gegensatz dazu entspricht das Freibad noch den heutigen Ansprüchen.

Aufgrund dieser Situation drängen sich Sanierungsmassnahmen für das Hallenbad auf, es sei denn, man verzichtet in Zukunft auf dieses Angebot.

2.2. Einbezug der Bürgerschaft

Im Sommer/Herbst 2009 erarbeitete die Firma s.a.b. Aktiengesellschaft, Friedrichshafen, Standort-/Markt- und Wettbewerbsanalysen. Als nächster Schritt folgte die Analyse des wirtschaftlichen Potenzials für die möglichen Angebote des sanierten Hallenbads. Deshalb startete die Stadt Altstätten zusammen mit der s.a.b. im Dezember 2009 eine Umfrage. Ziel der Umfrage war die Festlegung des Potenzials für eine allfällige Erweiterung des Hallenbads.

An die Bevölkerung wurden zirka 6'000 Fragebogen und im Rheintal ansässige Unternehmen 185 Fragebogen versandt. Zusätzlich befragte die s.a.b. im Hallenbad Gäste. Die Rücklaufquote war sehr erfreulich und lag über 20 Prozent. Das umfangreiche Datenmaterial wertete die s.a.b. aus. 8 Prozent der Umfrageteilnehmenden waren 6–20 Jahre alt, 13 Prozent zwischen 21–30 Jahre, 20 Prozent zwischen 31–40 Jahre, 22 Prozent zwischen 41–50 Jahre, 12 Prozent zwischen 51–60 Jahre, 13 Prozent zwischen 61–70 Jahre, 8 Prozent über 70 Jahre und bei 4 Prozent fehlte die Altersangabe.

Die Mehrheit der Befragten fand das heutige Hallenbad unattraktiv, wenig vielseitig und familienunfreundlich. Vermisst werden Aufenthaltsbereiche, Liegen, Ruhebereiche, Kinderspielmöglichkeiten, Angebote für Familien und Sauna. Weniger vermisst werden Kosmetik, Beauty sowie Gesundheitsangebote. Die unterschiedlichen Benutzergruppen wie Schüler/-innen, Schwimmer/-innen, Rentner/-innen sowie Familien mit Kindern sind mit nur einem Becken, wie es heute besteht, nicht zufrieden.

Bei einer allfälligen baulichen Erweiterung halten die Befragten Angebote wie Nichtschwimmerbecken, Kinderbecken, Kinderspielmöglichkeiten, einfache Rutschbahn, Whirlpools, Massagedüsen, ruhiger Entspannungs- und Badebereich sowie Dampfbad für wichtig. Die Meinungen zu Gastronomie und Saunaangebote sind nahezu ausgeglichen.

Nicht wichtig sind Angebote wie Ernährungsberatung, Gesundheitszentrum, Physiotherapie, Solarium, Veranstaltungen sowie Kinderbetreuung.

Der Eintrittspreis von Fr. 6.50 für das jetzige Angebot wurde als angemessen betrachtet. Bei Zusatzangeboten wären die Gäste bereit, bis zu Fr. 10.70 Eintritt zu bezahlen. Die Befragten besuchten das Hallenbad im Durchschnitt 2,7 Mal pro Monat. Nach einer Sanierung mit Erweiterung des Angebots würden die Besuche auf durchschnittlich 4,5 Mal pro Monat ansteigen, was eine deutliche Steigerung ist.

Die s.a.b. hat basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsbefragung ein Hallenbadkonzept erarbeitet.

Es ist Absicht des Stadtrates, im Vorfeld einer Urnenabstimmung die Auswirkungen eines Neubaus im Vergleich zu einer Sanierung sowie Stilllegung des Hallenbades aufzuzeigen. Zu diesem Zweck wird eine Vernehmlassung durchgeführt. Somit hat die Bevölkerung eine weitere Möglichkeit, sich zur Hallenbadfrage zu äussern.

2.3. Abklärungen

Bei der Führung eines Hallenbades handelt es sich um eine freiwillig von einer politischen Gemeinde übernommenen Aufgabe. Eine gesetzliche Verpflichtung zur Führung des Hallenbades gibt es nicht. Da es sich um eine seit Jahren bestehende Anlage handelt, die Bürgerschaft zum Betrieb des Hallenbades die Zustimmung gab und dafür seit vielen Jahren Steuergelder eingesetzt wurden, handelt es sich mittlerweile um eine öffentliche Aufgabe. Deshalb muss auch für die Variante Stilllegung des bestehenden Hallenbades ein Beschluss der Bürgerschaft eingeholt werden.

Zur Beurteilung der Situation und der notwendigen Massnahmen rund um das Hallenbad GESA wurden verschiedene Abklärungen getroffen.

Als Erstes wurde ein Vergleich mit rund zehn Bädern in der Schweiz gemacht, welche eine ähnliche Struktur wie die Anlage von Altstätten aufweisen. Es hat sich gezeigt, dass diese alle in der gleichen Zeitspanne gebaut wurden und dass alle ähnliche Probleme wie Altstätten haben bzw. hatten. Insbesondere gibt es kein Bad dieser Art, das nicht defizitär ist. Einige haben diese Probleme bereits gelöst, andere sind noch nicht so weit. Allen gemeinsam ist, dass nirgends das Hallenbad stillgelegt wurde.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wurde eine Machbarkeitsstudie (Businessplan) in Auftrag gegeben, welche die folgenden Varianten untersuchen sollte:

- Neubau des Hallenbades mit Einbezug von Zusatzangeboten (Attraktivitätssteigerung)
- Sanierung des Hallenbades mit minimaler Erweiterung des Angebotes (Attraktivitätserhaltung)
- Minimale Sanierung des Hallenbades (Werterhaltung)

Als Basis für diese Studie diente einerseits eine vorgängige Abklärung des Marktpotenzials für mögliche Angebote unter Berücksichtigung der vorhandenen Angebote in der weiteren Region inkl. österreichisches Rheintal. Andererseits wurden die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Unternehmensumfrage berücksichtigt.

In der Studie wurden die folgenden Sanierungsvarianten gegenübergestellt:

- Attraktivitätssteigerung als Neubau
- Attraktivitätserhaltung als Sanierung und als Neubau
- Werterhaltung

Für die beiden Neubaulösungen wurden jeweils zwei Varianten gerechnet: einerseits als Lösung, welche die Stadt in eigener Verantwortung und andererseits als sogenannte «PPP-Lösung» realisiert.

Für die Vernehmlassung wurden die Varianten Neubau (PPP-Lösung), Sanierung (Eigenlösung) und Stilllegung gegenübergestellt.

2.4. Schulschwimmen

Im Lehrplan des Kantons St. Gallen sind im Fachbereich Sport verbindliche Grobziele zum Lernbereich Spiel und Sport im Wasser für alle Schulstufen formuliert. Die Schule muss sicherstellen, dass diese Ziele auch erreicht werden können. Die Schule sollte deshalb alles unternehmen, damit jedes Kind im Verlaufe der Volksschulzeit die Lehrplanziele erreichen kann. Wie das Schulschwimmen jedoch organisiert wird (z.B. nur in Sommermonaten oder über das ganze Jahr, im Freibad oder im Hallenbad), ist Sache der einzelnen Schulgemeinden und obliegt der Kompetenz der einzelnen Schulgemeinden.

Die Schulgemeinden auf dem Gebiet der Stadt Altstätten haben ein grosses Interesse daran, dass das Hallenbad GESA nicht geschlossen wird. Bei einer Schliessung des Hallenbades könnten die verbindlichen Grobziele zum Lernbereich Spiel und Sport im Wasser gemäss geltendem Lehrplan kaum mehr erreicht werden.

Damit die geforderten Grobziele zum Lernbereich Spiel und Sport im Wasser gemäss geltendem Lehrplan einigermassen eingehalten werden könnten, müssten aus heutiger Sicht Schwimmstunden in

anderen Bädern reserviert werden. Dies hätte weitere Transportkosten zur Folge. Würden zum Beispiel alle Schwimmstunden in anderen Schwimmbädern belegt, würde dies jährlich zirka 200'000 Franken allein für den Transport kosten. Fraglich ist zudem, ob genügend Wasserfläche in anderen Bädern zur Verfügung stehen würde, da die Hallenbaddichte im Rheintal nicht sehr gross ist und kaum mehr Kapazitäten für das Schulschwimmen zur Verfügung gestellt werden könnten.

2.5. Ist-Situation

Das rund 40-jährige Hallenbad entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Das Hallenbad ist defizitär. Die Bade- und Minigolfanlage hat im Jahr 2010 einen Ausgabenüberschuss bei den Betriebskosten von 643'000 Franken und im Jahr 2011 von 522'000 Franken ausgewiesen; dies ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten.



Aussenansicht Hallenbad



Veraltete Technik



Diverse Schäden



Bedürfnisse

In den letzten 40 Jahren haben die Ansprüche an Hallenbäder wesentlich geändert. Aus Schwimmbädern wurden Freizeitanlagen. Das Hallenbad ist veraltet und nicht zeitgemäss. Es fehlen Rutschbahn, Nichtschwimmerbecken, Wellness, Liegeflächen oder beheizte Aussenbecken.

Kundenfreundlichkeit und behindertengerechtes Bauen

Die Umkleidekabinen sind eng und nicht auf die heutigen Bedürfnisse ausgerichtet. Die Gänge sind dunkel, ein moderner Eingangsbereich und attraktives ganzjährig geöffnetes Bistro fehlen. Menschen mit einer Geh- oder Sehbehinderung haben es im Hallenbad schwer. Bauten und Anlagen haben aber die Anforderungen der Bundesgesetzgebung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen zu erfüllen. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benutzbar sind.



Verschiedene Mängel

Die Installationen der Haustechnik – Heizung, Lüftung, Wasseraufbereitung für das Hallenbad, elektrische Installationen – sind hoffnungslos veraltet und teilweise in einem sehr kritischen Zustand. Beispielsweise sind für die zirka 40-jährige Lüftungsanlage keine Ersatzteile mehr erhältlich. Ein Teil der Lüftungskanäle weist derart schwere Schäden auf, dass eine Reparatur nur mit äusserst grossem Aufwand möglich ist. Die Rostschäden und die Entfeuchtung sind enorm. Das Dach und die Fassadenaussenhaut sind schlecht isoliert und entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Fazit

Das 40-jährige Hallenbad ist von Grund auf sanierungsbedürftig. Nach über 40 Jahren seit dem Bau des bestehenden Hallenbades müssen nun grundlegende Investitionen getätigt werden.

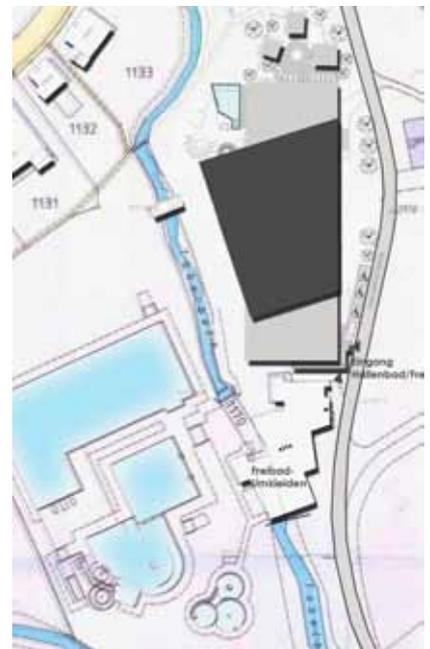
2.6. Varianten

Die im Folgenden beschriebenen Varianten wurden aus verschiedenen Varianten ausgewählt und bilden Gegenstand der Vernehmlassung. Nachfolgend werden die drei Varianten Neubau, Sanierung und Stilllegung im Detail erläutert:

2.6.1. Neubau

Am bisherigen Standort des Hallenbades ist ein kompletter Neubau vorgesehen. Ein Neubau führt zur Attraktivitätssteigerung. Es erfüllt die aktuellen, und soweit bekannt, die in naher Zukunft zu erwartenden Ansprüche an eine derartige Anlage. Zum Hauptbecken in der heutigen Grösse kommen ein Nichtschwimmerbecken, ein Kinderbecken, eine Rutschbahn sowie ein Solebecken und ein Whirlpool als Aussenanlagen dazu. Zusätzlich sind ein Wellnessbad, Dampfbäder, Sauna, eine Fitnessanlage sowie ein Bistro vorgesehen. Dieses Projekt würde als PPP-Projekt realisiert, wobei die Stadt die Finanzierung der Investitionen in das Hallenbad und der Partner den Anteil Zusatzangebote übernehmen würde. Das Freibad würde in das gesamte Konzept miteinbezogen. Der Partner würde eine Betriebsgesellschaft mit der Führung der Anlagen beauftragen. Die Betriebsgesellschaft hat die Verpflichtung, die notwendigen Unterhalts- und Reparaturarbeiten vorzunehmen sowie mit definierten Rückstellungen eine rollende Anpassung der Attraktivität zu gewährleisten.

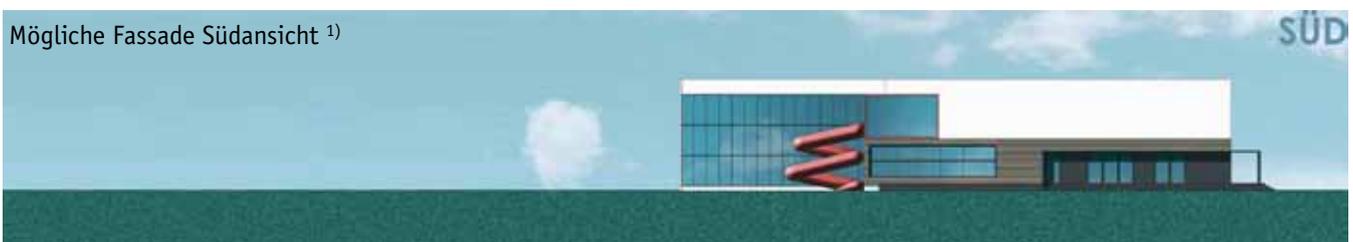
Möglicher Situationsplan ¹⁾



Heutige Bedürfnisse

Ein Hallenbad, das die Bedürfnisse von Familien, Einzelpersonen, Schulen und Vereinen optimal abdeckt und zugleich Wellness im klassischen Bereich als Rückzugs- und Erholungsort für Erwachsene anbietet, entspricht dem allgemeinen Trend der breiten Öffentlichkeit. Das Hallenbad bildet eine sinnvolle Ausgleichsmöglichkeit zum heute überall präsenten Druck am Arbeitsplatz, in der Schule usw. In diesem Sinn leistet es einen wichtigen Beitrag an die Volksgesundheit, bedeutet eine markante Steigerung der Lebensqualität und leistet einen Beitrag zur Standortattraktivität von Altstätten. Dem Hallenbad kommt mit seinen Sport-, Spiel- und Plauschelementen, mit dem Kinderplanschbereich, dem Aussenbecken und dem Wellnessbereich eine zentrale Bedeutung zu. Seine zentrale Lage sowie das Kundenpotenzial aufgrund des regionalen Einzugsgebietes sind gemäss Machbarkeitsstudie sehr gut. Im Weiteren ist das neue Hallenbad rollstuhlgängig.

Mögliche Fassade Südansicht ¹⁾



Mögliche Fassade Westansicht ¹⁾



¹⁾ Pläne/Fassaden werden im zu erarbeitenden Projekt neu erstellt. Dabei werden baurechtliche Vorschriften berücksichtigt.

Familienbad mit Wellnessbad, Sauna und Fitness

Die wesentlichen Merkmale des geplanten Familienbades mit Sauna und Fitness sind gemäss Vorstudie:

- Freibad wie bisher
- Schwimmbecken mit fünf Bahnen
- Nichtschwimmerbecken
- Aussenbecken
- Kinderbecken
- Rutschbahn im Hallenbad
- Wellnessbad mit Solebecken, Whirlpool, Erlebnisduschen und Ruhebereich
- Saunalandschaft mit drei Aussensaunen, Dampfbad, Biosauna, Erlebnisduschen und Ruheräumen
- Fitnessstudio
- ganzjährig geöffnetes Bistro
- Minigolfanlage

Partnerschaftliche Lösung

Es wurden verschiedene Finanzierungsvarianten geprüft. Der Stadtrat schlägt vor, den Neubau des Hallenbades durch eine partnerschaftliche Lösung (Public Private Partnership) zu realisieren. Als Public Private Partnership (PPP) wird die Mobilisierung privaten Kapitals und Fachwissens zur Erfüllung staatlicher Aufgaben bezeichnet. Im weiteren Sinn steht der Begriff auch für andere Arten des kooperativen Zusammenwirkens von Hoheitsträgern (z. B. Bund, Kanton, Gemeinden) mit privaten Unternehmen. PPP geht in vielen Fällen mit einer teilweisen Privatisierung von öffentlichen Aufgaben einher. PPP ist die «meist langfristig vertraglich geregelte Zusammenarbeit zwischen öffentlicher Hand und Privatwirtschaft, bei der die erforderlichen Ressourcen (zum Beispiel Know-how, Betriebsmittel, Kapital, Personal etc.) von den Partnern zum gegenseitigen Nutzen in einem gemeinsamen Organisationszusammenhang eingestellt und vorhandene Projektrisiken entsprechend der Risikomanagementkompetenz der Projektpartner optimal verteilt werden.»

PPP – «Public Private Partnership» in der Praxis

Ein Blick auf die «Landschaft» der schweizerischen Sport- und Freizeitanlagen offenbart, dass heute ganz unterschiedliche Betriebsfor-

men existieren. Ursprünglich dominierten jedoch eindeutig öffentlich-rechtliche Betriebsformen: Sportanlagen und Bäder waren vor allem als «Sportanlagen» und mithin strikt funktionell konzipiert, ausgerichtet auf Vereinssport, Schulsport und öffentlichen Breitensport. «Freizeitaspekte» standen in der Regel nicht im Zentrum. Der heute wichtige Erlebnis- und Spassfaktor fehlte fast gänzlich. Es war nahezu selbstverständlich, dass solche Anlagen im Besitz der öffentlichen Hand, in der Regel einer Gemeinde, waren und dass auch die Betriebsführung bei der Gemeinde verblieb.

Mittlerweile hat sich der Charakter vieler solcher Anlagen grundlegend geändert. Anstelle spartanischer Nüchternheit ist konzeptionelle Vielfalt getreten. Der eigentliche Sportbereich ist durch Freizeit- und diverse Gesundheitsaktivitäten erweitert worden. Der Erlebnischarakter manifestiert sich in baulichen Attraktionen wie Warmwasserbereiche oder Geräten wie Rutschbahnen. Zusammen mit der rasanten technologischen Entwicklung und der enormen Ausweitung des Freizeitmarktes sind die Anforderungen an die Betriebsführung stark gestiegen. Zudem hat heute, nicht zuletzt unter dem Druck kommunaler Sparbemühungen, eine wirtschaftlich orientierte, konkurrenzfähige Betriebsführung grösseres Gewicht als früher.

Dieses Modell einer PPP-Lösung (eine Lösung für die Realisierung eines Projektes, bei der die öffentliche Hand [«Public»] und die Privatwirtschaft [«Private»] partnerschaftlich [«Partnership»] zusammenarbeiten, wozu auch die finanzielle Beteiligung beider Partner gehört), ist relativ neu und wenig bekannt. Trotzdem ist diese Form der Zusammenarbeit bereits weit verbreitet, wobei die finanzielle Mehrheitsbeteiligung sowohl bei der öffentlichen Hand (Beispiele: Banken, Versorgungsunternehmen etc.) als auch bei den privaten Partnern (Beispiele: Bergbahnen, Sportanlagen, Genossenschaften etc.) liegen kann. Nachfolgend drei Schweizer PPP-Projekte, welche erfolgreich umgesetzt wurden:

- In Münchwilen TG stellt die BioRender AG aus Fleischabfällen Biogas her. Die Erdgas Ostschweiz und die Hunziker Food Recycling AG gründeten die BioRender AG als Private Public Partnership mit den Städten Wil, St. Gallen, Winterthur, Schaffhausen, Uzwil, Flawil und der ETWAG.

- Radiologie Luzern Land AG: Seit Ende April 2008 betreibt das Luzerner Kantonsspital gemeinsam mit dem Paraplegiker-Zentrum Nottwil einen MRT (Magnet Resonanz Tomographen). Die PPP hat Pionier-Charakter im schweizerischen Gesundheitswesen.
- Ilfis-Halle Langnau BE: Im Oktober 2012 wurde im Emmental die Ilfis-Halle eröffnet. Nebst dem Eishockeybetrieb können die Räumlichkeiten für Seminare, Kongresse, Workshops, Versammlungen und sonstige kulturelle Veranstaltungen genutzt werden. Von 33 Millionen Franken Baukosten sprach die Gemeinde Langnau 11,8 Millionen Franken; der Rest wurde von privaten Investoren finanziert (z.B. für den Anbau zur Ilfis-Halle).
- Die Stadt entschädigt den PPP-Partner für die erbrachten Leistungen mit einer jährlichen zum Voraus festgelegten Leistungsauftragszahlung. Ausserhalb dieser Pauschalen entstehen der Stadt keine zusätzlichen Kosten. Das unternehmerische Risiko liegt beim PPP-Partner.
- Die Stadt Altstätten beauftragt den PPP-Partner mit der Planung und dem Bau des Hallenbades inklusive der Zusatzangebote (öffentlicher Teil). Dazu gehört auch die Integration der bestehenden Anlagen (Freibad, Minigolfanlage). Die Stadt trägt die Kosten für den Neubau des Hallenbades (ohne Wellness, Sauna, Fitness).
- Die Stadt bleibt Eigentümerin des gesamten Grundstückes und der bestehenden und neuen Anlagen, soweit sie durch die Stadt erstellt wurden.

PPP – «Public Private Partnership» für unser Hallenbad

Eine PPP bietet Chancen für alle Beteiligten. PPP-Projekte sind geeignet, um den wirtschaftlichen Einsatz öffentlicher Gelder sicherzustellen. Bei unserem Hallenbad würde die Betriebsführung in den Händen einer Betriebsgesellschaft liegen, welche ihren Sitz in Altstätten hätte. Genaue Details werden in einer Leistungsvereinbarung geregelt, welche erst nach der Investorenausschreibung und Wahl des Investors erarbeitet werden.

Wie erwähnt geht die Stadt Altstätten dann mit einem PPP-Partner eine partnerschaftliche Zusammenarbeit ein und regelt die Aufgaben und Bedingungen in einer Leistungsvereinbarung. Folgende wichtigen Punkte werden in einer Leistungsvereinbarung geregelt:

- Die Leistungsvereinbarung wird zwischen dem PPP-Partner und der Stadt Altstätten abgeschlossen.
- Der PPP-Partner plant und finanziert den privaten Teil des neuen Hallenbades (Wellness, Sauna, Fitness etc.).
- Die Stadt Altstätten beauftragt den PPP-Partner mit dem ganzjährigen Betrieb des Hallen- und Freibades inklusive der Zusatzangebote (öffentlicher Teil). Der PPP-Partner wird zudem verpflichtet, den öffentlichen Teil für den Schulbetrieb, das Vereinsschwimmen und die Öffentlichkeit zu betreiben und zur Verfügung zu stellen. Der PPP-Partner verpflichtet sich für die wirtschaftliche Führung des gesamten Betriebes und zum ordnungsgemässen Unterhalt sowie zur Bildung von Rückstellungen für notwendige Anpassungen zur Erhaltung der Attraktivität.

- Der PPP-Partner wird Eigentümer des privaten Teils des Projektes (z. B. im Baurecht).
- Der Heimfall wird geregelt (z. B. bei Konkurs, vorzeitiger Vertragsauflösung).
- Die Dauer für die Leistungsvereinbarung wird auf 30 Jahre angesetzt.

Im schlechtesten Fall eines späteren Konkurses des PPP-Partners bestünde die Lösung darin, dass für dessen Anlageteil (Eigentum des PPP-Partners im Baurecht) ein neuer Partner gefunden oder die Stadt diesen Anlageteil auf eigene Kosten übernehmen würde. Der sogenannte «Heimfall» wird von vornherein in der Leistungsvereinbarung geregelt.

Investorenausschreibung

Es ist für das vorliegende PPP-Beschaffungsvorhaben in jedem Falle unabdingbar, dass für die Auswahl des zu berücksichtigenden Partners eine Ausschreibung zu erfolgen hat, welche den Anforderungen des anwendbaren Beschaffungsrechts genügt und einen wirksamen Wettbewerb bei der Auswahl des Partners sicherstellt. Damit kann bezüglich Auswahl des Partners der öffentlichen Hand auch der im öffentlichen Beschaffungsrecht zentrale Grundsatz der Nichtdiskriminierung und Gleichbehandlung der Anbieterinnen und Anbieter eingehalten werden. Die Vergabekriterien werden dann zumal vom Stadtrat festgelegt.



Möglicher Grundriss Erdgeschoss ¹⁾



Möglicher Grundriss Obergeschoss ¹⁾

¹⁾ Grundrisse werden im zu erarbeitenden Projekt neu erstellt. Dabei werden baurechtliche Vorschriften berücksichtigt.

Zentralörtliche Bedeutung

Das Hallenbad wird von Einwohnerinnen und Einwohnern sowie Schulen diverser Regionsgemeinden benutzt. Die regionale Bedeutung wird sich mit einem Neubau noch verstärken, denn zum einen wird das Hallenbad nach dem Neubau von Vereinen und Schulen der Regionsgemeinden und privaten Personen aus Altstätten und der gesamten Region vermehrt genutzt. Gemeinden, welche sich finanziell angemessen an den Kosten beteiligen, wird ein «Einheimischentarif» gewährt. Durch eine finanzielle Beteiligung der Regionsgemeinden wird die jährliche Leistungsauftragszahlung der Stadt Altstätten an den PPP-Partner gesenkt. Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Schulgemeinden aus Gemeinden, welche sich nicht finanziell am neuen Hallenbad beteiligen, zahlen einen höheren Tarif.

Anlagekosten Neubau Hallenbad

Die Anlagekosten für den Neubau Hallenbad werden gemäss Vorstudie wie folgt geschätzt (in Franken inkl. MwSt.):

		Anlagekosten
Planung	0) 1)	1'800'000
Vorbereitungsarbeiten	1)	800'000
Gebäude	1)	5'900'000
Technik	1)	4'800'000
Ausstattung	1)	1'800'000
Aussenanlagen	1)	1'000'000
Übrige Kosten	1)	1'400'000
Total	1)	17'500'000

0) Bisher aufgelaufene Kosten mit bestehenden Krediten abgerechnet.

1) Kostenschätzung gemäss Vorstudie 2010, inkl. 8 % MwSt.

Finanzierung Neubau Hallenbad

Der Neubau des Hallenbades soll wie folgt finanziert werden:

Anlagekosten total	Fr.	17'500'000
abzgl. Finanzierung durch PPP-Partner/in	Fr.	-4'700'000
Netto Kreditbedarf Neubau Hallenbad ¹⁾	Fr.	12'800'000

¹⁾ Durch die Bürgerschaft zu beschliessen.

Folgekosten Neubau Hallenbad

Beim Bau des Hallenbades durch die Stadt ergeben sich folgende finanziellen Folgekosten:

Abschreibungen Hallenbad

Die Investitionen von 12,8 Mio. Franken werden linear für Bauten innert 25 Jahren, für Anlagen innert zehn Jahren und für die übrigen Kosten innert vier Jahren abgeschrieben¹⁾.

Folgekosten Hallenbad

Die Leistungsvereinbarung soll über 30 Jahre abgeschlossen werden. Für die Laufende Rechnung der Stadt ergeben sich durch den Neubau die nachstehenden durchschnittlichen Folgekosten pro Jahr verteilt über die Laufzeit des Partnervertrags von 30 Jahren:

• Amortisationskosten: ¹⁾	Fr.	425'000
• Kapitalfolgekosten: Ø 3 % Zins pro Jahr	Fr.	219'000
• Leistungsauftragszahlungen an Betriebsgesellschaft ^{2) 3) 4)}	Fr.	416'000
Brutto Folgekosten Hallenbad pro Jahr	Fr.	1'060'000
./. Baurechtszins ⁵⁾	./. Fr.	36'000
./. Restwert der Anlagen für die Zusatzangebote beim Heimfall nach Ablauf des 30-jährigen Vertrags (Mittelwert pro Jahr) ⁶⁾	./. Fr.	25'000
Netto Folgekosten Hallenbad pro Jahr	Fr.	999'000
./. Durchschnittliches Defizit 2010/2011 (ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten)	Fr.	583'000
Jährliche Mehrbelastung gegenüber 2010/2011 (inkl. Abschreibungs- und Kapitalzinskosten)	Fr.	416'000

Im Vergleich zu den mittleren Kosten der Jahre 2010 und 2011 bedeutet dies eine Zunahme um jährlich 416'000 Franken. Dies entspricht einer steuerlichen Mehrbelastung von 2,51 %, allerdings inkl. jährlichen Abschreibungs- und Kapitalzinskosten, welche in den Jahren 2010 und 2011 nicht enthalten sind.

Kreditbedarf Neubau (Urnenabstimmung)

Der Kreditbedarf für den Neubau des Hallenbades beträgt gemäss Vorstudie 12,8 Mio. Franken. Gestützt auf die Gemeindeordnung der Stadt Altstätten, welche ab 1. Januar 2013 in Kraft ist, entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben bis 3 Mio. Franken an der Bürgerversammlung und über 3 Mio. Franken an der Urne.

¹⁾ Die Abschreibungsdauer beträgt gemäss Art. 111 Abs. 2 Gemeindegesetz des Kantons St. Gallen maximal 25 Jahre. Ausnahmen sind mit Genehmigung des zuständigen Departementes zulässig. Für Bauten dieser Art wäre gemäss Abklärungen beim Amt für Gemeinden eine Abschreibungsdauer bis 30 Jahre denkbar.

²⁾ Im Jahr 2010 betrug das Defizit Fr. 643'000, im Jahre 2011 Fr. 522'000 (Laufende Rechnung: Konto 13410, Bade- und Minigolfanlagen), im Mittel beider Jahre somit Fr. 583'000, ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten.

³⁾ Jährliche Leistungsauftragszahlungen sind an PPP-Partner zu zahlen.

⁴⁾ Der Leistungsauftrag deckt auch Kosten des PPP-Partners für Unterhalt von durchschnittlich Fr. 116'000 pro Jahr und Reinvestitionskosten von durchschnittlich Fr. 175'000 pro Jahr ab.

⁵⁾ jährlich, durchschnittlich über 30 Jahre der Vertragsdauer.

⁶⁾ Stadt übernimmt die Anlagen für die Zusatzangebote nach Ablauf der Vertragsdauer von 30 Jahren zum Restwert von 758'000 Franken gemäss Leistungsvereinbarung. Umgelegt auf die Jahreskostenbetrachtung ergibt dies einen Wert von 25'000 Franken pro Jahr.

Möglicher Terminplan

Sollte die Variante Neubau des Hallenbades bevorzugt werden, würde der weitere Terminplan wie folgt aussehen:

15. Mai 2013	Einholung des Kredits an der Bürgerversammlung für Investorenausschreibung und Beteiligung am Risiko einer allfälligen Ablehnung des Neubauprojekts
Juni 2013 bis Dezember 2013	Investorenausschreibung und Wahl des Investors
Januar 2014 bis November 2014	Projektierung und Erarbeitung der Verträge
Februar 2015	Orientierungsversammlung über Urnenabstimmung
8. März 2015	Urnenabstimmung über Kredit Neubau Hallenbad
März 2015 bis September 2015	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2015	Baubeginn
Winter 2016/17	Abschluss Bauarbeiten und Eröffnung Hallenbad

Fazit

Die Vorteile des Neubaus mit einem PPP-Partner liegen für die Stadt Altstätten darin, dass

- sie eine zukunftsgerichtete Langzeitlösung darstellt, welche den Bedürfnissen der Bevölkerung gemäss Umfrage entspricht;
- nur ein Teil der Gesamtinvestition durch die Stadt Altstätten finanziert werden muss;
- das unternehmerische Risiko vom PPP-Partner getragen wird;
- die Stadt eine Budgetsicherheit hat aufgrund der kalkulatorischen jährlichen Kosten;
- der PPP-Partner nahe am Markt ist und bedürfnisgerecht reagieren und investieren kann.

Die Nachteile des Neubaus mit einem PPP-Partner liegen

- in der langfristigen Bindung und Abhängigkeit zum PPP-Partner;
- in einem allfälligen Konkurs des PPP-Partners.

Alternative «Neubau als Eigenlösung»

Das Neubauprojekt könnte auch als Eigenlösung der Stadt Altstätten realisiert werden. Dazu müsste die Stadt jedoch den vollen Investitionsbetrag von 17'500'000 Franken finanzieren. Die Betriebsführung könnte in Eigenregie betrieben werden oder einer Betriebsgesellschaft übergeben werden. Für den Stadtrat kommt aus finanziellen Überlegungen ein Neubau des Hallenbades inklusive Wellness, Sauna und Fitness als Eigenlösung nicht in Frage.

2.6.2. Sanierung

Der Variante Sanierung wurde zugrunde gelegt, dass das bestehende Hallenbad umgebaut und saniert wird. Dies führt zu einer Attraktivitätserhaltung. Die bestehenden Anlagen müssen komplett ersetzt werden. Mit dem Umbau wird das Angebot um ein Kinderbecken, ein kleines Aussenbecken und einen kleinen Wellnessbereich ergänzt. Allerdings geht dies zu Lasten einer Reduktion von fünf auf vier Bahnen im Hauptbecken, das dadurch gegenüber dem heutigen Zustand um 2,50 Meter schmaler wird. Ein Nichtschwimmerbecken, eine Rutschbahn, Saunalandschaft und Fitness können bei einer Sanierung nicht realisiert werden. Die Sanierung des bestehenden Baus ist relativ teuer, da ein Umbau in dieser Grössenordnung auch eine komplette wärmetechnische Sanierung erfordert. Das Projekt würde in eigener Verantwortung der Stadt realisiert und finanziert.

Die wesentlichen Merkmale eines sanierten Hallenbades sind:

- Freibad wie bisher
- Schwimmbecken mit vier Bahnen
- Aussenbecken
- Kinderbecken
- kleines Wellnessbad
- Bistro von März bis Oktober geöffnet

Anlagekosten Sanierung Hallenbad

Die Anlagekosten für die Sanierung des Hallenbades werden gemäss Vorstudie wie folgt geschätzt (in Franken inkl. MwSt.):

		Anlagekosten
Planung	⁰⁾ 1)	1'300'000
Vorbereitungsarbeiten	1)	700'000
Gebäude	1)	3'200'000
Technik	1)	2'800'000
Ausstattung	1)	500'000
Aussenanlagen	1)	100'000
Übrige Kosten	1)	1'400'000
Total	1)	10'000'000

⁰⁾ Bisher aufgelaufene Kosten mit bestehenden Krediten abgerechnet.

¹⁾ Kostenschätzung gemäss Vorstudie 2010, inkl. 8 % MwSt.

Finanzierung Sanierung Hallenbad

Die Sanierung des Hallenbades soll wie folgt finanziert werden:

Netto Kreditbedarf Sanierung

Hallenbad ¹⁾ Fr. 10'000'000

1) Durch die Bürgerschaft zu beschliessen.

Folgekosten Sanierung Hallenbad

Bei der Sanierung des Hallenbades durch die Stadt ergeben sich folgende finanziellen Folgekosten:

Die Investitionen von 10'000'000 Franken werden linear für Bauten innert 25, für Anlagen innert zehn Jahren und für die übrigen Kosten innert vier Jahren abgeschrieben¹⁾.

Folgekosten Hallenbad

Für die Laufende Rechnung der Stadt ergeben sich durch die Sanierung die nachstehenden Folgekosten im Durchschnitt pro Jahr:

- Amortisationskosten: ¹⁾ Fr. 360'000
- Kapitalfolgekosten: Ø 3 % Zins pro Jahr Fr. 185'000
- Betriebsdefizit ^{2) 3)} Fr. 564'000

Netto Folgekosten Hallenbad pro Jahr Fr. 1'109'000

./. Durchschnittliches Defizit 2010/2011

(ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten) Fr. 583'000

Jährliche Mehrbelastung gegenüber 2010/2011

(inkl. Abschreibungs- und Kapitalzinskosten) Fr. 526'000

¹⁾ Die Abschreibungsdauer beträgt gemäss Art. 111 Abs. 2 Gemeindegesetz des Kantons St. Gallen maximal 25 Jahre. Ausnahmen sind mit Genehmigung des zuständigen Departementes zulässig. Für Bauten dieser Art wäre gemäss Abklärungen beim Amt für Gemeinden eine Abschreibungsdauer bis 30 Jahre denkbar.

²⁾ Im Jahr 2010 betrug das Defizit Fr. 643'000, im Jahre 2011 Fr. 522'000 (Laufende Rechnung: Konto 13410, Bade- und Minigolfanlagen), im Mittel beider Jahre somit Fr. 583'000, ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten.

³⁾ Das Betriebsdefizit deckt auch Kosten für Unterhalt von durchschnittlich Fr. 83'000 pro Jahr und Reinvestitionskosten von durchschnittlich Fr. 155'000 pro Jahr ab.

Im Vergleich zu den mittleren Kosten der Jahre 2010 und 2011 bedeutet dies eine Zunahme um jährlich 526'000 Franken. Dies entspricht einer steuerlichen Mehrbelastung von 3,17 %, allerdings inkl. jährlichen Abschreibungs- und Kapitalzinskosten, welche in den Jahren 2010 und 2011 nicht enthalten sind.

Kreditbedarf Sanierung (Urnenabstimmung)

Der Kreditbedarf für die Sanierung des Hallenbades beträgt gemäss Vorstudie 10 Mio. Franken. Gestützt auf die Gemeindeordnung der Stadt Altstätten, welche ab 1. Januar 2013 in Kraft ist, entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben bis 3 Mio. Franken an der Bürgerversammlung und über 3 Mio. Franken an der Urne.

Möglicher Terminplan

Sollte die Variante Sanierung des Hallenbades bevorzugt werden, würde der weitere Terminplan wie folgt aussehen:

15. Mai 2013	Einholung des Projektierungskredits an der Bürgerversammlung
Juni 2013 bis Mai 2014	Projektierung
August 2014	Orientierungsversammlung über Urnenabstimmung
September 2014	Urnenabstimmung über Kredit Sanierung Hallenbad
Oktober 2014 bis März 2015	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2015	Baubeginn
Herbst 2016	Abschluss Bauarbeiten und Eröffnung saniertes Hallenbad

Fazit

Die Vorteile der Sanierung liegen für die Stadt Altstätten darin, dass

- sie geringere Investitionskosten als ein Neubau verursacht;
- kurzfristig mit geringeren Investitionen das Angebot erhalten bleibt.

Die Nachteile der Sanierung liegen für die Stadt Altstätten darin, dass

- sie keine zukunftsgerichtete Langzeitlösung darstellt und die Attraktivität mittel- bis langfristig abnimmt;
- das unternehmerische Risiko von der Stadt Altstätten zu tragen ist;
- keine Budgetsicherheit gewährleistet ist;
- die Betriebskosten höher sind als bei einem Neubau;
- mittel- bis langfristig wieder Investitionen für die Attraktivitätserhaltung getätigt werden müssen.

2.6.3. Stilllegung

Die Stilllegung respektive der Abbruch des Hallenbades bildete nicht Teil der Machbarkeitsstudie. Diese Variante wurde von der Stadt Altstätten erarbeitet. Die Grundlage ist die Schliessung und der Abbruch des Hallenbades mit der Weiterführung des Freibades. Durch den Abbruch sind infrastrukturelle Anpassungen der Anlagen mit Kostenfolgen nötig (Wasseraufbereitung, Stromversorgung etc.). Ebenso gehen die Betriebskosten nicht in hohem Masse zurück, da einerseits eine kurze jährliche Betriebszeit (Sommermonate) besteht und bei schlechtem Wetter kein Ausweichen in das Hallenbad mehr möglich ist. Auch die Rekrutierung des Betriebspersonals wird schwieriger und teurer sein als in einem Ganzjahresbetrieb.

Bei einem Abbruch des Hallenbades würde das Gelände als Liegefläche für das Freibad dienen. Der Lehrplan der St. Gallischen Volksschulen enthält für alle Stufen verbindliche Lernziele für das Schwimmen. Da diese Lernziele gemäss Lehrplan mit dem verbundenen Schwimmunterricht nicht nur in den Sommermonaten erreicht werden können, wäre ein Schülertransport in andere Hallenbäder zu organisieren. Damit die Lernziele gemäss geltendem Lehrplan einigermassen eingehalten werden könnten, müssten aus heutiger Sicht Schwimmstunden in anderen Bädern reserviert werden. Die Kosten für diese Schülertransporte belaufen sich aus heutiger Sicht auf zirka 200'000 Franken jährlich und sind in der Betriebskostenrechnung nicht eingerechnet. Wie das Schulschwimmen jedoch organisiert wird, ist Sache der einzelnen Schulgemeinden und obliegt in der Kompetenz der einzelnen Schulgemeinden.

Aufgaben wie die Führung eines Hallenbades werden in der Regel durch die Bürgerschaft beschlossen, so dass die Bürgerschaft auch grundsätzlich bei der Aufgabe wieder ihre Zustimmung geben muss.

Eine Schliessung entspricht nicht den Resultaten der Bedürfnisabklärung, welche aufzeigten, dass das Hallenbad weiter betrieben werden soll.

Kosten Stilllegung Hallenbad

Die Kosten für die Stilllegung des Hallenbads werden seitens der Stadt Altstätten wie folgt geschätzt (in Franken):

	Anlagekosten
Vorbereitungsarbeiten / Abbruch	600'000
Total	600'000

Diese Kosten würden direkt abgeschrieben. Das Betriebsdefizit ohne das Hallenbad würde sich auf 181'000 Franken pro Jahr reduzieren, darin berücksichtigt sind jedoch noch keine weiteren Kosten wie zum Beispiel Schülertransporte.

Im Jahr 2010 betrug das Defizit 643'000 Franken, im Jahr 2011 522'000 Franken (Laufende Rechnung: Konto 13410, Bade- und Minigolfanlagen), im Mittel beider Jahre somit 583'000 Franken, ohne Abschreibungs- und Kapitalzinskosten. Im Vergleich zu den mittleren Kosten der Jahre 2010 und 2011 bedeutet dies eine Abnahme um jährlich maximal 402'000 Franken. Dies entspricht einer steuerlichen Minderbelastung von jährlich 2,42 %.

Möglicher Terminplan

Sollte die Variante Stilllegung des Hallenbades bevorzugt werden, würde der weitere Terminplan wie folgt aussehen:

28. November 2013	Entscheid Bürgerschaft mit Einholung des Kredits «Abbruch» an der Bürgerversammlung
Dezember 2013 bis Januar 2014	Baubewilligungsverfahren
Sommer 2014	Baubeginn Abbrucharbeiten



Abbruch des bestehenden Hallenbades



Fazit

Der Vorteil der Stilllegung liegt für die Stadt Altstätten darin, dass die Betriebs- und Unterhaltskosten für das Hallenbad in Zukunft entfallen.

Die Nachteile der Stilllegung liegen für die Stadt Altstätten darin, dass

- kein Hallenbad mehr zur Verfügung steht;
- die Attraktivität des Standortes Altstätten eine Einbusse erleidet;
- diese Lösung nicht dem Willen der Bevölkerung gemäss Umfrage entspricht;
- die Kombination Hallen-/Freibad entfällt und somit keine Schlechtwettervariante mehr zur Verfügung steht.

2.7. Vergleich Neubau, Sanierung und Stilllegung

In der nachfolgenden Tabelle sind die wesentlichen Merkmale der drei Varianten gegenübergestellt und mit dem Ist-Zustand verglichen.

Eigenheit	Aktuelle Situation Betrieb Hallen- und Freibad Ergebnisse 2010/2011 (Mittel)	Variante			Bemerkungen
		Neubau	Sanierung	Stilllegung	
Freibad: Angebot an Anlagen	Aktuelle Situation	Unverändert	Unverändert	Unverändert	
Hallenbad: Nutzflächen total	ca. 950 m ²	ca. 3'100 m ²	ca. 950 m ²	---	1)
Schwimmbecken Hallenbad	25.00 m x 12.50 m (5 Bahnen)	25.00 m x 12.50 m (5 Bahnen)	25.00 x 10.00 m (4 Bahnen)	---	2)
Nichtschwimmerbecken	---	12.50 m x 8.00 m	Keines	---	3)
Aussenbecken	---	ca. 50 m ² (Solebecken + Whirlpool)	ca. 55 m ²	---	4)
Kinderbecken	---	ca. 15 m ²	ca. 25 m ² (inkl. Sitzplatz)	---	
Rutsche	---	Enthalten	Enthalten	---	5)
Whirlpool	Whirlpool (Provisorium) aussen	Enthalten	Keine	---	
Solarium	ja	Enthalten	Keine	---	
Wellnessbad / Dampfbäder	---	Enthalten	Dampfbäder ca. 40 m ²	---	
Sauna	---	Enthalten	Keine	---	
Fitness	---	Enthalten	Keine	---	
Bistro	März bis Oktober	Ganzjährig	März bis Oktober	Mai bis September	
Finanzierung: Gesamtinvestition	---	Fr. 17'500'000	Fr. 10'000'000	Fr. 600'000	6)
Finanzierung durch PPP-Partner	---	Fr. 4'700'000	---	---	
Finanzbedarf Stadt	---	Fr. 12'800'000	Fr. 10'000'000	Fr. 600'000	
Kosten bei einem Zinssatz von 3% Jahreskosten der Stadt	Fr. 583'000	Fr. 999'000	Fr. 1'109'000	Fr. 181'000	7) 8) 9)
Zugehöriger Steuersatz	3.52 %	6.03 %	6.69 %	1.09 %	10)
Veränderung der Jahreskosten der Stadt	---	Fr. 416'000	Fr. 526'000	-Fr. 402'000	11)
Veränderung des Steuersatzes der Stadt	---	2.51 %	3.17 %	-2.42 %	11)

Bemerkungen:

- 1) Bei der Attraktivitätserhaltung handelt es sich um einen sanierten Altbau, bei der Attraktivitätssteigerung um einen Neubau. Ein Neubau hat einen höheren Substanzwert und in Zukunft geringere Unterhaltskosten.
- 2) Das heutige Schwimmbecken wird bei der Variante Attraktivitätserhaltung um eine Bahn schmaler gemacht, was betrieblich eine sehr schlechte Lösung darstellt.
- 3) Gemäss der Erfahrung im Betrieb des Hallenbades und der Bedürfnisabklärung in der Bevölkerung ist der Einbau eines Nichtschwimmerbeckens zwingend.
- 4) Das Schwimmer-Aussenbecken der Variante Attraktivitätserhaltung ist wohl attraktiv, wurde aber im Projekt Attraktivitätssteigerung aus energietechnischen Überlegungen nicht geplant.
- 5) Die Attraktivitätssteigerung enthält im Gegensatz zur Attraktivitätserhaltung eine Rutschbahn, was gemäss heutigem Standard und Bedürfnisabklärung bereits für eine Attraktivitätserhaltung zwingend ist.
- 6) Die höheren Gesamtinvestitionen der einzelnen Varianten widerspiegeln die entsprechenden Mehrwerte.
- 7) Die Variante Sanierung verursacht zirka 10 bis 12 Prozent höhere Jahreskosten als die Variante Neubau.
- 8) Im Gegensatz zu den Varianten Sanierung und Neubau sind bei der aktuellen Situation und der Stilllegung des Hallenbades keine Kapitalkosten enthalten, was einer Differenz von rund Fr. 255'000 entspricht.
- 9) Im Falle der Stilllegung des Hallenbades fallen Transportkosten von zirka Fr. 200'000 für den Transport der Schüler von Altstätten zum Schwimmunterricht in ein anderes Hallenbad an. Diese sind im Ergebnis nicht eingerechnet.
- 10) Die einfache Steuer (= 1 Steuerprozent) gemäss Abrechnung 2011 entspricht einem Wert von Fr. 165'800.
- 11) Die Variante Neubau verursacht die geringste Steigerung der Jahreskosten der Stadt und des Steuersatzes aller Varianten.

3. Fazit und Empfehlung des Stadtrates

Angesichts des desolaten Zustandes des Hallenbades ist Handeln unumgänglich. Der Stadtrat hat die dargestellten Varianten Neubau, Sanierung und Schliessung des Hallenbades detailliert geprüft. Nach Abwägung der Vor- und Nachteile favorisiert der Stadtrat aus folgenden Gründen einen Neubau des Hallenbades:

- Gemäss Umfrage wünscht die Bevölkerung die Weiterführung eines Hallenbades. Die Variante Neubau stellt die wirtschaftlichste Lösung dar.
- Der Neubau stellt die zukunftsorientierteste Lösung dar und sichert die Attraktivität des Hallenbades in Kombination mit dem Freibad für die nächste Generation.
- Mit der vorgeschlagenen PPP-Lösung entlastet sich die Stadt vom unternehmerischen Risiko des Betriebs der Badeanlagen, indem sie dieses mittels Leistungsvereinbarung dem PPP-Partner überträgt.
- Dank den fixierten pauschalen Leistungszahlungen gewährleistet diese Variante Budgetsicherheit.
- Mit dem Neubau eines zukunftsgerichteten Hallenbades stärkt die Stadt Altstätten ihre Standortattraktivität.
- Das Hallenbad steht nicht in Konkurrenz zu Hallenbädern in der Region, insbesondere Balgach, da die Auslastung aller Hallenbäder sehr hoch ist.
- Es steht auch bei Schlechtwetter die Kombination Hallen-/Freibad zur Verfügung.

Empfehlung

Aus den vorgängig erwähnten Gründen empfiehlt der Stadtrat einen Neubau des Hallenbades, selbst wenn aus heutiger Sicht ein Einfluss auf den Steuerfuss von zwei bis drei Steuerprozenten nicht ausgeschlossen werden kann.

4. Weiteres Vorgehen / Terminplan

Gestützt auf die Gemeindeordnung der Stadt Altstätten, welche ab 1. Januar 2013 in Kraft ist, entscheiden die Stimmberechtigten der Stadt Altstätten bei einmaligen neuen Ausgaben bis 3 Mio. Franken an der Bürgerversammlung und über 3 Mio. Franken an der Urne.

An der Bürgerversammlung vom Mai 2013 soll ein Investitionskredit für die Investorenausschreibung sowie für die Kosten einer Beteiligung für das Investorenrisiko bei einer allfälligen Ablehnung des Neubauprojekts durch die Bürgerschaft eingeholt werden. Die Urnenabstimmung über den Kredit für den Neubau ist im Februar 2015 vorgesehen. Der Neubau soll im Winter 2016/17 eröffnet werden.

Der Stadtrat sieht folgenden Terminplan vor:

Zeitraumen	Arbeiten / Entscheid
8. November 2012 bis 15. Januar 2013	Vernehmlassungsverfahren
14. November 2012	Orientierungsversammlung über Vernehmlassung
Februar 2013	Entscheid Stadtrat aufgrund Vernehmlassung über Varianten Neubau, Sanierung oder Stilllegung
15. Mai 2013	Einholung des Kredits an der Bürgerversammlung für Investorenausschreibung und Beteiligung am Risiko einer allfälligen Ablehnung des Neubauprojekts
Juni 2013 bis Dezember 2013	Investorenausschreibung und Wahl des Investors
Januar 2014 bis November 2014	Projektierung und Erarbeitung der Verträge
Februar 2015	Orientierungsversammlung über Urnenabstimmung
8. März 2015	Urnenabstimmung über Kredit Neubau Hallenbad
März 2015 bis September 2015	Baubewilligungsverfahren
Herbst 2015	Baubeginn
Winter 2016/17	Abschluss Bauarbeiten und Eröffnung Hallenbad

5. Vernehmlassung

Vernehmlassungsfrist

Im Sinne der Mitwirkung der Bevölkerung wird über die drei Varianten Neubau, Sanierung und Stilllegung bis 15. Januar 2013 eine Vernehmlassung durchgeführt. Parteien, Verbände, Vereine, Vereinigungen sowie sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Altstätten werden gebeten, ihre Stellungnahme dem Stadtrat Altstätten mit beiliegendem Vernehmlassungsformular einzureichen.

Nach der Auswertung der Vernehmlassung wird der Stadtrat über das weitere Vorgehen entscheiden und die Bevölkerung entsprechend informieren.

Vernehmlassungsbericht

Der Vernehmlassungsbericht kann telefonisch bei der Stadtkanzlei unter der Telefonnummer 071 757 77 04 oder über die städtische Website www.altstaetten.ch sowie per E-Mail (info@altstaetten.ch) bestellt werden.

Er wird den Abonnenten des Jahresberichts und den Anspruchsgruppen des Hallenbadprojekts zugestellt.

Orientierungsversammlung

Am Mittwoch, 14. November 2012, 19.30 Uhr, wird im «Sonnensaal» Altstätten eine Orientierungsversammlung zur Vernehmlassung und der Frage «Neubau, Sanierung und Stilllegung des Hallenbades» durchgeführt.

Schlussfolgerungen

- Der Neubau des Hallenbades symbolisiert eine positive Vorwärtsstrategie, die vom Glauben an die Zukunft getragen wird und vom Wissen, dass Veränderungen nur mit aktivem Mittun möglich sind.
- Altstätten ist auf eine gezielte und intensive Weiterentwicklung der Infrastruktur angewiesen.
- Ziel dieses Vernehmlassungsberichts ist es, Sie über den Stand der Abklärungen und die sich ergebenden finanziellen Konsequenzen zu informieren sowie Ihre Meinung zu den drei dargestellten Varianten der Zukunft des Hallenbades zu erfahren.

Empfehlung

Der Stadtrat empfiehlt einen Neubau des Hallenbades, selbst wenn aus heutiger Sicht ein Einfluss auf den Steuerfuss von zwei bis drei Steuerprozenten nicht ausgeschlossen werden kann.

Altstätten, 22. Oktober 2012

Stadtrat Altstätten

Der Stadtpräsident

Daniel Bühler

Der Stadtschreiber

Marc Gattiker

P. P.
9450 Altstätten