

Bericht und Antrag
des Stadtrates an den Einwohnerrat
betreffend
Baukredit für die Ertüchtigung der Fluchtwege und des Grundwasserschutzes
im Hallenbad



1. Ausgangslage

Das 1982 erbaute Hallenbad wurde im August 2007 durch ein Jahrhundert-Hochwasser stark in Mitleidenschaft gezogen. Nach der Umsetzung von Sofortmassnahmen konnte das Hallenbad im Oktober 2007 wieder in Betrieb genommen werden. Für die vollständige Behebung der Hochwasserschäden erfolgte 2008 eine umfassende Sanierung der technischen Anlagen im Umfang von ca. 1.335 Mio. Franken. Die Aargauische Gebäudeversicherung (AGV) beteiligte sich finanziell mit ca. 1.273 Mio. Franken. Im Nachgang zu der Sanierung stellte die AGV fest, „dass das Hallenbad im Bereich Wasserversicherung ein aussergewöhnliches Risiko birgt, welches dem Grundgedanken des solidarischen

Versicherungswesens nicht entspricht. Für die Zukunft wird die Deckung der Schäden durch Grundwasser ausgeschlossen“ (Bericht AGV 16.09.2009). Zur Wiederherstellung der Versicherungsdeckung sollten entsprechende Sanierungsmassnahmen umgesetzt werden.

Am 24. April 2015 ereignete sich kurz vor der Eröffnung der Freibadsaison ein Brand im Technikraum des Freibades. Der Schaden in der Höhe von ca. 213'000 Franken wurde unmittelbar behoben, wodurch das Freibad mit einmonatiger Verspätung am 13. Juni 2015 den Betrieb aufnehmen konnte. Die Leistungen der AGV betragen ca. CHF 177'000.

Aufgrund dieser beiden Schadensfälle erteilte die Abteilung Planung und Bau 2016 der Firma Risk & Safety AG den Auftrag, die Risiken im Zusammenhang mit dem Frei- und Hallenbad systematisch zu erfassen und zu beurteilen. Die durchgeführte Gefährdungs- und Risikoanalyse zeigte aufgrund der im Hallenbad bestehenden Fluchtwegsituation ein nicht unbeträchtliches Risiko beim Personenschutz (Bericht Risk & Safety AG vom 28. April 2016). Zur Behebung der Mängel in den Bereichen Fluchtwege/Brandschutz und Grundwasserschutz wurden weitere Abklärungen und Planungsschritte angegangen.

2. Projektbeschreibung

2.1. Vorstudien und Projektierung

Ertüchtigung Grundwasserschutz

Für die Ertüchtigung des Grundwasserschutzes wurde durch ein Ingenieurbüro (mund ganz + partner ag, Brugg) ein baustatisches Sanierungskonzept erarbeitet, welches von der Aargauischen Gebäudeversicherung gutgeheissen wurde (Bericht vom 20. April 2014). Die Erkenntnisse aus der zuvor durchgeführten hydrogeologischen Untersuchung (Beurteilung Jäckli Geologie, Baden, 20.03.2014) dienten als Basis für die Bestimmung und Berechnung der notwendigen Verbesserungen bei den Grundwasser-Schutzmassnahmen.

Die Untersuchung zur Statik des Untergeschosses des Hallenbads zeigte, dass es im Falle eines Ansteigens des Grundwassers bei kritischen Gebäudeteilen, d.h. insbesondere der Bodenplatte im Hallenbadkeller, zu einem Versagen kommen kann. Als Verstärkungsmassnahme der Bodenplatte ist diese in Teilbereichen mittels Klebearmierung zu

ertüchtigen. Dazu ist auch die De- und Wiedermontage der an diesem Ort installierten Gebäude- und Badewassertechnik notwendig. Betroffen sind die Lüftungsanlagen und der Ozon-Ausgangstank. Wo altersbedingt nötig werden betroffene Komponenten gleichzeitig ersetzt.

Ertüchtigung Fluchtwege und Brandschutz

Die Untersuchungen zum Brandschutz sowie die Prüfung durch die Aargauische Gebäudeversicherung zeigten, dass mehrere Sachverhalte im Bereich der Fluchtwege des Hallenbads nicht mehr den heute geltenden Anforderungen entsprechen. Das Planungsbüro Walker Architekten AG, Brugg, wurde beauftragt, die notwendigen Verbesserungsmassnahmen aufzuzeigen und mit Bericht und Kostenvoranschlag darzulegen (Bericht Fluchtwege, Massnahmen und Kostenvoranschlag vom 20. Juli 2017).

Um den Fluchtweg aus dem Untergeschoss und den Garderoben zu gewährleisten, sind drei Massnahmen notwendig:

- Die beiden Garderoben (Damen/ Herren) und der Abgang von der Kasse sind mit brandfallgesteuerten EI 30-Türen auszurüsten.
- Die Lüftungskanäle im Korridorbereich UG sind mit einer Brandschutzverkleidung nachzurüsten, respektive mit neuen Kanälen zu versehen.
- Im Erdgeschoss ist eine Fluchttüre ins Freie einzubauen.

Die Umsetzung dieser Massnahmen erfordert diverse Baumeisterarbeiten, wie Abbrüche und Anpassungen an den inneren und äusseren Niveaus.

Des Weiteren sind verschiedene Türen im Bereich des neuen Fluchtwegs nicht vorschriftskonform, diese sind zu ersetzen oder zu ertüchtigen. Die Notbeleuchtung/Signalisation wird ergänzt und wieder in funktionstüchtigen Zustand versetzt.

2.2. Ausführungsplanung

Nach der Kreditbewilligung soll mit der Ausführungsplanung unmittelbar begonnen und das Sanierungsprojekt mit den in den Vorphasen beauftragten Architekten, Ingenieuren und Fachplanern weiterbearbeitet werden. Die Planungsphase ist bis Mai 2018 vorgesehen.

2.3. Bewilligung

Im Rahmen der Planung sind folgende Bewilligungen einzuholen:

- Bei der Fachstelle Elementarschadenprävention der AGV das Schutzkonzept für die definitive Bewertung und gegebenenfalls eine Beitragszusicherung.
- Beim Brandschutz der Aargauischen Gebäudeversicherung (AGV) zur Guttheissung der projektierten Massnahmen.
- Beim Bereich Baupolizei von Planung und Bau für die Anpassungen bei der Süd-Fassade, hervorgerufen durch die neue Fluchttüre.

2.4. Realisierung

Die Realisierung der Teilprojekte soll gleichzeitig erfolgen, damit Synergiepotenziale bei den Gewerken (Baumeister, Lüftung, Elektro, Metallbau, Deckenbau etc.) genutzt werden können. Die Realisierungsphase ist nur während der ordentlichen Revisionszeit des Hallenbads, d.h. während 6 Wochen im Juli und August, möglich.

3. Kosten

3.1. Kostenvoranschlag

Der Kostenvoranschlag (KV) bildet die Grundlage für die Beantragung des Baukredits. Die Investitionen betragen gemäss KV vom 25. August 2017 CHF 493'000 (Kostengenauigkeitsgrad +/- 10 %, inkl. 8 % MWST). Sie setzen sich wie folgt zusammen:

BKP-Nr.	Hauptgruppen	CHF	CHF Total
Teilprojekt Grundwasser			
2	Gebäude		127'500
211	Baumeisterarbeiten	21'500	
230	Elektroanlagen	5'000	
243	Heizungsanlagen, Sanitäranlagen	6'500	
244	Lüftungsanlagen	94'500	
3	Betriebseinrichtung		41'500
359	Wassertechnik, Ozon- Tank	41'500	

BKP-Nr.	Hauptgruppen	CHF	CHF Total
Teilprojekt Brandschutz			
2	Gebäude		237'000
211	Baumeisterarbeiten	9'300	
221	Fenster, Türen - Metall	47'000	
230	Elektroanlagen	31'000	
240	Heizung, Lüftung	54'000	
270	Schreinerarbeiten	40'700	
280	Ausbau, Deckenverkleidungen, etc.	19'000	
291	Honorar Architekt	26'000	
294	Honorar HLK - Ingenieur	10'000	
5	Baunebenkosten		25'000
500	Bewilligungen, Gebühren, Kopien, Versicherungen, Übergangskonten	25'000	
6	Unvorhergesehenes / Reserve		62'000
601	Unvorhergesehenes (Umbau) ca. 10% von <i>TP Grundwasser, BKP 2 und 3</i> <i>TP Brandschutz, BKP 2 (CHF 406'000)</i>	40'500	
602	Kalkulatorische Ungenauigkeit, ca. 5% von <i>TP Grundwasser, BKP 2 und 3</i> <i>TP Brandschutz, BKP 2 und 5 (CHF 431'000)</i>	21'500	
KV	Total Kosten Ertüchtigungen	493'000	493'000

Grundlage: Zürcher Index der Wohnbaupreise (Stand April 2017 = 99.2, Basis April 2010 = 100.0)

Im KV sind alle zur Realisierung des geplanten Projekts notwendigen Arbeiten eingerechnet. Für das Teilprojekt Fluchtwege/Brandschutz liegt ein KV des Architekten vor; andere Positionen wurden von Unternehmern als Richtofferten offeriert.

Aufgrund des erhöhten Projektrisikos bei Umbauten ist im KV eine Reserve von 10 % für Unvorhergesehenes ausgewiesen. Infolge der Kostengenauigkeit des KV von +/- 10 % sind für die kalkulatorische Ungenauigkeit 5 % Reserve einberechnet.

3.2. Finanzielle Auswirkungen

Die gesamte mit diesem Bericht beantragte Investition wird mit Eigenkapital finanziert. Durch den damit verbundenen Abbau an Finanzvermögen gehen in den nächsten Jahren Finanzerträge verloren. Bei einer konservativen Schätzung einer durchschnittlichen,

mehrfährigen Rentabilität von 2 % beträgt der jährliche Minderertrag rund CHF 9'900. Die Investition wird nach Abschluss des Projektes in der Bilanz aktiviert. Die Abschreibungsdauer beträgt 35 Jahre. Somit werden jährlich rund CHF 14'100 abgeschrieben. Die Erfolgsrechnung der Einwohnergemeinde wird somit durch dieses Sanierungsprojekt jährlich um rund CHF 24'000 zusätzlich belastet. Diese Zusatzbelastung entspricht rund 0.08 Steuerprozenten.

4. Projektorganisation

Im vorliegenden Projekt ist eine einstufige Projektorganisation, d.h. bestehend aus dem Projektteam, vorgesehen.

Projektteam

- Projektleitung Bauherr, Planung und Bau
- Architekt, Projektleitung
- Ingenieur, Fachbauleitung
- HLK-Ingenieur, Fachbauleitung

5. Termine

Nach dem Beschluss des Einwohnerrats und nach Ablauf der Referendumsfrist von 30 Tagen wird das Projekt wie folgt weitergeführt:

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| - Aufträge an Planer | bis Ende November 2017 |
| - Ausführungsplanung | Dezember 2017 bis Mai 2018 |
| - Genehmigungsverfahren AGV | Dezember 2017 bis Februar 2018 |
| - Baugesuchsverfahren PuB | Januar bis März 2018 |
| - Ausführung | Juli bis August 2018 |
| - Projektabschluss | Dezember 2018 |

6. Würdigung und Antrag

Mit der Ertüchtigung der Fluchtwege und des Grundwasserschutzes wird ein wichtiger Beitrag für die Personen- und Gebäudesicherheit im Hallenbad Brugg geleistet.

Demgemäss der

Antrag:

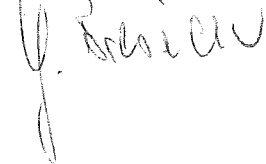
Sie wollen für die Ertüchtigung der Fluchtwege und des Grundwasserschutzes im Hallenbad einen Kredit von CHF 493'000 zuzüglich Teuerung ab April 2017, nach Zürcher Baukostenindex (Stand April 2017 = 99.2, Basis April 2010 = 100.0), bewilligen.

Brugg, 19. September 2017

NAMENS DES STADTRATES

Der Stadtammann:

Der Stadtschreiber:



Aktenauflage

Das Bauprojektossier ist auf der Homepage der Stadt Brugg aufgeschaltet und bei der Abteilung Planung und Bau zu den Bürozeiten einsehbar.