

ABSTIMMUNGS ZEITUNG

zentral
urban
natürlich  Olten

Urnenabstimmung vom 24. November 2024



**SANIERUNG GARDEROBEN-
GEBÄUDE UND
RESTAURANT BADI OLTEN/
VERPFLICHTUNGSKREDIT**

Darüber wird abgestimmt:

Das Schwimmbad Olten erfreut sich grosser Beliebtheit in der Bevölkerung. Aufgrund der hohen (Ab-)Nutzung gilt es die bald 90-jährige Anlage laufend instand zu halten. In den vergangenen Jahren wurden die Becken und die Technik erneuert. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen und der hohen betrieblichen Unterhaltskosten soll nun neben der Ertüchtigung vom Garderoben- und Personaltrakt auch das Badi-restaurant wieder auf einen zeitgemässen Stand gebracht werden. Das Gemeindeparlament hat am 25. September 2024 mit 27:5 Stimmen dem erforderlichen Baukredit von 7,41 Mio. Franken zugestimmt.

Das zwischen Altstadt, Aare-Ufer und Steinacker liegende Strandbad wurde 1936/37 vom Architekturbüro Frey und Schindler geplant und erstellt. 1988/89 wurden die Becken und die Technik neu erstellt und die Becken in den letzten Jahren mit Chromstahlverblechung saniert. In den Garderoben stammen hingegen viele Anlageteile – Duschen, Garderobenschränke, Infrastruktur – noch aus der ursprünglichen Bauzeit. Im Restaurant wurden zwar die Hochwasserschäden von 2007 saniert, andere Anlageteile sind aber ebenfalls noch aus der Erstellungszeit. Aus diesem Grund weist das Garderobengebäude einen hohen Sanierungsbedarf auf. Die Mittel dafür sind im Finanz- und Investitionsplan deklariert und der erforderliche Planungskredit wurde mit dem Budget 2024 bewilligt.

Im vergangenen März hat der Stadtrat zusätzliche Mittel für die Überprüfung des Restaurantbetriebs freigegeben, da sich auch diese Infrastruktur im Laufe der Planung als stark erneuerungsbedürftig herausgestellt hat und die Nutzungsmöglichkeiten bei einer zeitgleichen Erneuerung mit dem Garderobengebäude deutlich optimiert werden könnten. Nach dem Abschluss der Bauprojektphase liegen nun die Baukosten vor.

Hohe Unterhaltskosten

Aufgrund der instabilen Foundation des Bauwerks besteht eine hohe Dringlichkeit für die Sanierung: Die Decken sind gegeneinander verschoben, es gibt grosse Risse, und die Armierungseisen korrodieren. Zudem sind heute weder die Erdbebensicherheit noch die Barrierefreiheit gewährleistet. Auch der Zustand der Elektro-, Beleuchtungs- und Heizung-, Lüftung-, Klima- und Sanitär-Installationen sowie der sanitären Einrichtungen inklusive der Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern dringend eine Erneuerung.

Eine umfassende Instandsetzung ist in der Summe kostengünstiger, als jedes Jahr einen erhöhten baulichen Unterhalt zu leisten.

Vielfältige Anforderungen

Die Anforderungen an das Projekt wurden daher wie folgt definiert:

- Sanierung des Gebäudes unter Einbezug der bestehenden Substanz und des architektonischen Ausdruckes (Ortsbild, Pflege Baukultur, Nachhaltigkeit).
- Überprüfung in brandschutz- und erdbebentechnischer Ertüchtigung.
- Stabilisierung der Setzungen des Gebäudes.
- Ertüchtigung Restaurant in funktionaler als auch technischer Hinsicht.
- Separater Zugang des Restaurants für interne und externe Besucher.
- Einhaltung von Arbeitssicherheit, Arbeitshygiene und Hindernisfreiheit.
- Erneuerung der haustechnischen Anlagen (Heizung, Sanitär).
- Optimierung der Arbeitsabläufe, effizienter Betrieb.
- Anforderungen an Umweltschutz, Altlastensanierung.
- Instandstellung sämtlicher Bauteile.



Aufgrund einer instabilen Fundation haben sich die Decken der Badi-Gebäude gegeneinander verschoben, was zu Rissen geführt hat.

Das Bauprojekt

Die ursprüngliche Entwurfsidee aus den Dreissigerjahren soll auch zukünftig sichtbar und die Bau- substanz grösstmöglich erhalten bleiben. Die Erschliessung wird um einen Lift im Eingangsbereich sowie eine Innentreppe im Garderobengebäude ergänzt. Die Gebäudeteile und deren Ausstattung sollen den heutigen Standards angepasst werden. Erdbebensicherheit, energetische Sanierung, Hindernisfreiheit, Brandschutz und Absturzsicherung werden auf den aktuellen Stand gebracht.

Personaltrakt (A)

Um die beheizten Räume, welche auch ausserhalb der Badsaison benützt werden, wird ein geschlossener Dämmerimeter erstellt und damit die Heizenergie reduziert. Eine Wärmepumpe ersetzt die bestehende Gasheizung. Im Erdgeschoss des Personaltrakts werden die sanitären Anlagen saniert. Im Obergeschoss wird ein Theorieraum für die Schulung des Personals und Drittnutzungen umgesetzt und der Grundriss optimiert. Die Aussenterrasse wird stabilisiert.

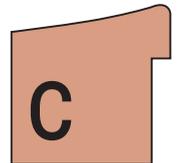
Garderobentrakt (B)

Mit dem Einbau eines Liftes werden die rechtlichen Anforderungen der Hindernisfreiheit erfüllt und der Betrieb optimiert. Die Einrichtungen der Garderoben werden erneuert. Dazu gehören neben der Innenausstattung auch die Duschanlagen im Erd- und Obergeschoss. Die Einzelkabinen bleiben erhalten. Eine neue Treppenanlage erschliesst das Obergeschoss und verkürzt die Laufwege. Der Warmwasserbedarf wird durch eine Solaranlage auf dem Dach unterstützt. Sämtliche Oberflächen erhalten eine zeitgemässe Erneuerung.

Restauranttrakt (C)

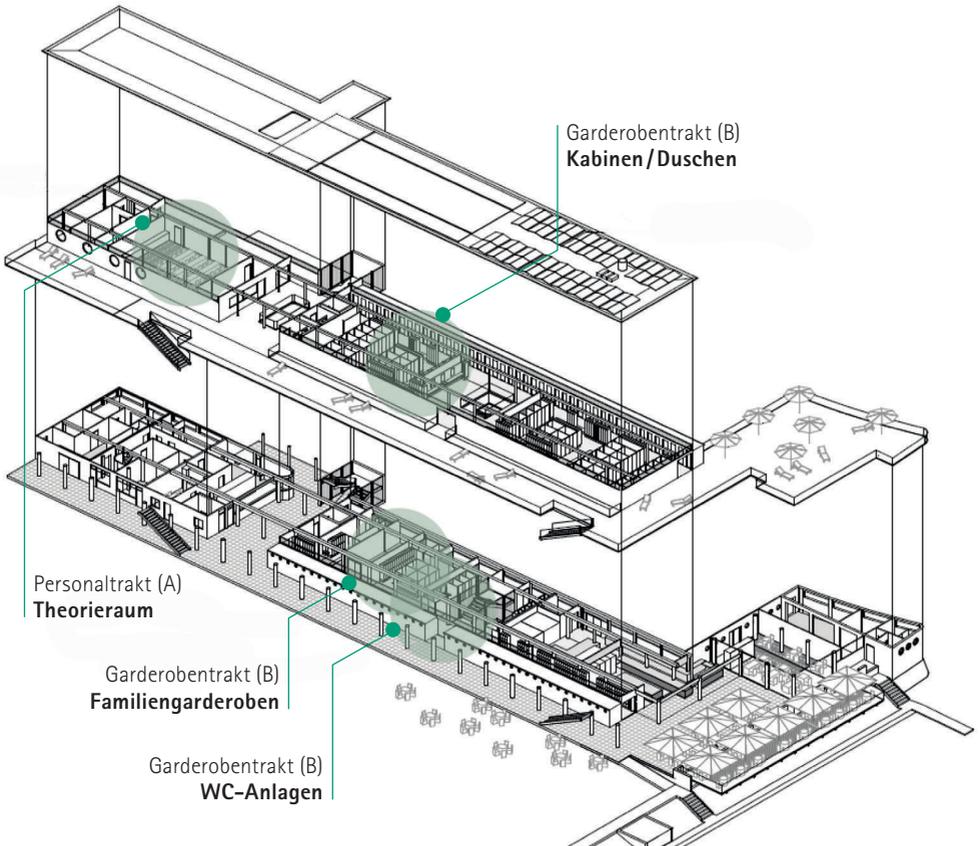
Im Rahmen des Planungsprozesses wurden auch die betrieblichen Anforderungen an das Restaurant überprüft, da die Anlageteile ihre Lebensdauer erreicht haben. Das Variantenstudium zeigte, dass im Zuge der Sanierung des Garderobengebäudes das bestehende Restaurant in funktionaler als auch technischer Hinsicht gemäss heutigen Anforderungen ertüchtigt werden sollte. Zudem soll die bestehende offene Gestaltung zwischen Freibad und Restaurant unterbunden werden, um eine unterschiedliche Bewirtung von Badigästen und externen Restaurantbesucher/innen zu ermöglichen und den Eintritt in das Freibad ohne Ticket zu verhindern.

Die Erweiterung des Restaurants erfolgt im Garderobentrakt mit einer komplett neuen Gastroküche mit Kühlzellen und in Form einer Ergänzung im Terrassenbereich entlang der Aare. Diese Optimierung des Gastrobereiches ist jedoch nur möglich, wenn die Erneuerung gleichzeitig mit dem Garderobentrakt erfolgt.



Schema Gebäudetrakte: Personaltrakt (A), Garderobentrakt (B) und Restauranttrakt (C)

Das Sanierungsprojekt umfasst den Personaltrakt, den Garderobentrakt und den Restauranttrakt.



Denkmalpflege und Nachhaltigkeit

Das Bauensemble des Freibades steht unter kommunalem Schutz. Das Baugesuch wird daher von der Altstadtkommission bewilligt. Im Rahmen der Projektentwicklung fand ein Austausch statt, die vorgesehenen Eingriffe sind gemäss Rückmeldung der Altstadtkommission zulässig.

Themen der Nachhaltigkeit bilden der Einbezug der Nutzenden (Badmeister-Personal und Restaurantbetreiber), die Rücksicht auf den Bestand, die Auswahl der verwendeten Materialien, die Verwendung von erneuerbarer Energie für Komfortwärme und Warmwasser und Massnahmen zur Reduktion des Energiebedarfs.

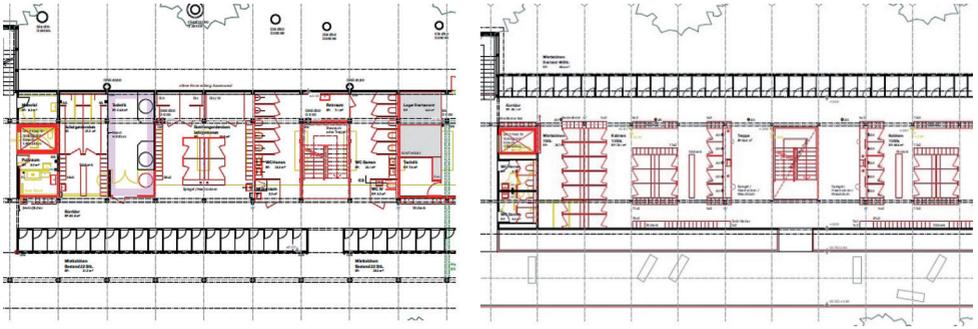


Abbildung: Erdgeschoss und Obergeschoss Garderobenteil im Garderobentrakt

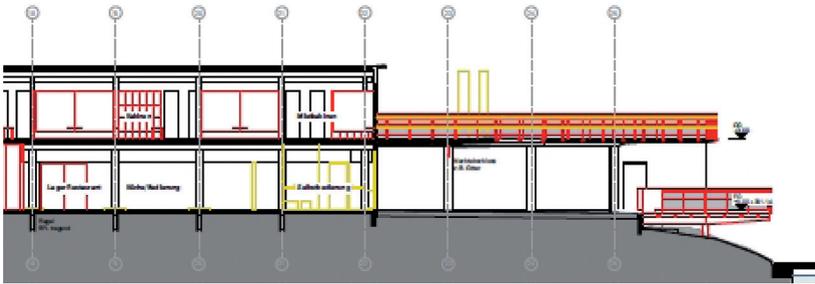


Abbildung: Schnitt Restaurantbereich

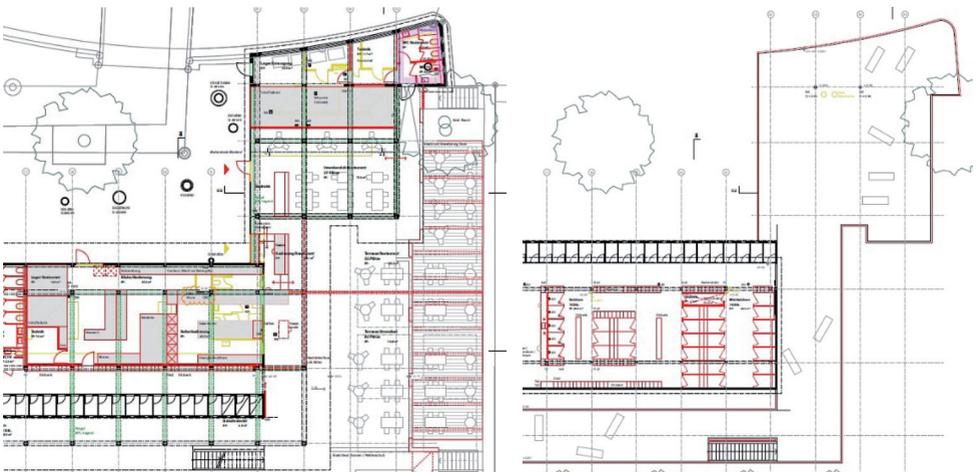


Abbildung: Erdgeschoss und Obergeschoss Restaurant und Terrasse

Die Kosten

Auf der Basis des Bauprojektes wurde eine Kostenschätzung nach BKP erstellt (Kostengenaugigkeit $\pm 10\%$):

Bezeichnung	CHF
Anlagekosten Generelle Sanierung Garderobengebäude	7'410'000

Kostenaufteilung	
Personal- und Garderobentrakt (Lift, neue Treppenanlage, Setzungen Gebäude, neue Garderoben und Nasszellen, Theorieraum)	4'546'000
Restaurantrakt* (Neue Gastroküche inkl. Kühlzellen, neue Haustechnik HLKS, Erweiterung Terrasse, Nasszellen für Besucher)	2'864'000

* In dieser Kostenposition ist die Kücheneinrichtung Gastro mit Fr. 929'660 enthalten.

Genauigkeit Angaben -10%: 6'669'000	Genauigkeit Angaben +10%: 8'151'000
--------------------------------------------	--------------------------------------------

Die Mehraufwendungen gegenüber dem Finanzplan 2024-2030 ergeben sich aus der Ergänzung mit der Erneuerung des Restaurantteils, dem Einbau einer neuen Gastroküche im Garderobentrakt, einer Vergrößerung und Erneuerung der Terrasse und einem Innenrestaurant. Neben der Trennung der Betriebsteile und damit der Sicherstellung des geordneten Eintrittes bringt dies die Möglichkeit für einen witterungsunabhängigen Betrieb im Innenrestaurant und eine Erweiterung des Betriebskonzeptes, beispielsweise für Anlässe. Aufgrund der wesentlich attraktiveren Bedingungen für die Gastrobetreiberin können hier andere Konditionen für die Pacht verhandelt werden.

Baustart nach der Saison 2025

Nach der Genehmigung des Baukredits durch das Stimmvolk soll bereits im Dezember die Ausschreibung für die Bauaufträge erfolgen. Die Realisierung ist ab September 2025, nach Abschluss der Saison 2025 vorgesehen, die Inbetriebnahme des sanierten Gebäudes pünktlich zum folgenden Saisonbeginn im Mai 2026.

Die zentrale Lage, die gute Besonnung, die Möglichkeit zur Kombination mit Flussbaden und die Zugänglichkeit für alle zeichnen diese einzigartige Freibadanlage aus. Der Garderobenbau soll als wichtiger Zeitzeuge erhalten und für kommende Generationen ertüchtigt werden. Die Erneuerung der Garderoben, des Personaltrakts und des Restaurants ist dringend erforderlich. Durch die erhöhte Attraktivität werden sowohl durch Eintrittsgelder als auch durch die Vermietung des Restaurants Mehreinnahmen generiert, und der bauliche sowie betriebliche Unterhalt wird spürbar reduziert. Der Stadtrat ist daher überzeugt, dass dieser Baukredit einen sinnvollen Beitrag zur Wohn- und Aufenthaltsqualität in der Stadt leistet und dass sich aus der gleichzeitigen Erneuerung des Restaurants deutliche Verbesserungen für die Besucherinnen und Besucher ergeben.

Parlamentsbeschluss

I.

1. Der Sanierung Garderobengebäude und Restaurant Badi Olten mit Kosten von Fr. 7'410'000.00 (inkl. 8.1% MwSt., Kostenangaben 10%) wird zugestimmt.
2. Eine allfällige Bauteuerung nach dem Baupreisindex Hochbau, Espace Mittelland vom April 2024, Stand 114.9 Punkte / Basis Oktober 2020 des Bundesamtes für Statistik, gilt als mitbewilligt.
3. Der Stadtrat wird mit dem Vollzug beauftragt.

II.

Ziff. I.1. dieses Beschlusses untersteht dem obligatorischen Referendum.

Namens des Gemeindeparlaments der Stadt Olten

Der Präsident: Thomas FÜRST

Der Stadtschreiber: Markus DIETLER

4600 Olten, 25. September 2024
