



Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Projektierungskredit Frei- und Hallenbad Lido

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

Das Wichtigste in Kürze:

Ein zentrales Frei- und Hallenbad war bei der Sportstättenplanung ein sehr häufig genannter Wunsch. 2023 fand deshalb ein Wettbewerb für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido statt. Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten nun einen Projektierungskredit für die Weiterbearbeitung des Siegerprojekts von 4,8 Mio. Franken. Die Bürgerversammlung hat das Geschäft am 6. Juni 2024 zuhänden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Zweistufiger Wettbewerb

Am 1. Dezember 2022 sagte die Bürgerschaft Ja zum Wettbewerbskredit von Fr. 400'000.– für ein Frei- und Hallenbad im Lido. Zahlreiche Teams haben sich 2023 am Wettbewerb beteiligt. Die Jury kürte das Projekt des Teams Peter Moor GmbH, Architekt ETH SIA, Zürich / Raderschallpartner AG, Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Meilen zum Siegerprojekt.

Das Siegerprojekt

Das Projekt sieht ein Hallenbad mit drei Schwimmbecken vor. Zwei der Becken dienen während der Schulzeiten als Schulschwimmbecken. Das Freibad umfasst ein 50-Meter-Becken mit sechs Bahnen, einen Nichtschwimmerbereich und ein Kinderplanschbecken. Hinzu kommt ein Wellnessbereich mit Sauna.

Die Projektierung legt die Grundlagen für das Bauprojekt fest. Die genauen Kosten sind erst mit einem konkreten Bauprojekt bekannt. Die geschätzten Baukosten betragen rund 75 Mio. Franken.

Wie geht es weiter?

Die Bürgerschaft stimmt im Herbst 2025 über den Baukredit ab. Das aktuelle Investitionsprogramm enthält in den nächsten Jahren 75 Mio. Franken für die Projektierung und den Bau des Frei- und Hallenbads. Der Stadtrat rechnet mit Folgekosten für Abschreibungen und Zinsen sowie den Betrieb und Unterhalt von rund 6 Mio. Franken pro Jahr. Das entspricht rund 8 Steuerfussprozenten. Es ist noch unklar, ob diese Kosten über eine Steuererhöhung finanziert werden müssen. Wahrscheinlich muss mindestens ein Teil davon über eine Steuererhöhung finanziert werden.

Ausgangslage

Im Jahr 2022 hat der Stadtrat die neue Sportstättenplanung als Zielbild 2045 erstellen lassen. In einem aufwändigen, partizipativen Verfahren, wurden die Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen abgeholt, der Zustand der bestehenden Infrastruktur erhoben und mögliche Nutzungs-Synergien erarbeitet. Der Wunsch nach einem zentralen Hallenbad war im Rahmen der Sportstättenplanung eine sehr häufig geäußerte Rückmeldung.

Als ein Sport-Schwerpunkt kristallisierte sich weiterhin das Lido-Areal heraus. Neben dem Eissport soll künftig auch ein Frei- und Hallenbad auf dem Perimeter Platz finden. Um die verschiedenen Nutzungen im Rahmen einer Gesamtvision koordiniert voranzubringen, hat der Stadtrat im zweiten Halbjahr 2022 einen Studienauftrag zur Areal-Entwicklung durchgeführt. Der Siegerbeitrag wurde in der Folge zum neuen Masterplan Lido verarbeitet und vom Stadtrat als verbindliche Planungsgrundlage verabschiedet.

Die Bürgerversammlung hat am 1. Dezember 2022 einen Wettbewerbskredit über Fr. 400'000.– für ein Frei- und Hallenbad verabschiedet. Der Wettbewerb wurde in einem zweistufigen Verfahren mit Präqualifikation durchgeführt. 37 Teams haben sich in der ersten Stufe beworben. Von diesen haben sich 13 Teams – darunter ein Team aus der Kategorie Nachwuchs – für die zweite Stufe qualifiziert. Diese Teams erarbeiteten je ein konkretes Projekt, welches an den zwei Jury-Tagen im November und Dezember 2023 bewertet wurde.

Als Sieger ging das Projekt des Teams Peter Moor GmbH, Architekt ETH SIA, Zürich/Raderschallpartner AG, Landschaftsarchitekten BSLA SIA, Meilen hervor. Das Projekt überzeugte die gesamte Jury von Beginn an in sämtlichen Belangen. Sowohl architektonisch als auch in Bezug auf die Betriebsabläufe präsentiert sich ein stimmiges Gesamtprojekt.

Die Bürgerversammlung hat den Projektierungskredit am 6. Juni 2024 beraten und zuhänden der Urnenabstimmung verabschiedet.

Projektziel

Mit einem kombinierten Frei- und Hallenbad im Lido sollen ein ganzjähriger Schwimmsport-Betrieb ermöglicht und Synergien genutzt werden.

Tagsüber kann das Schulschwimmen in den beiden neuen Lehrschwimmbecken erfolgen, wodurch die beiden sanierungsbedürftigen Lehrschwimmbäder im Hanfländer und im Schachen zurückgebaut bzw. umgenutzt werden können. Der dadurch freigespielte Raum auf den beiden Schulanlagen, kann im Rahmen der Schulraumplanung anderen Nutzungen zugeführt werden.

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

Das Lehrschwimmbecken im Schulhaus Paradies-Lenggis würde auch nach dem Bau eines kombinierten Frei- und Hallenbads im Lido bestehen bleiben und weiterbetrieben.

Projektbeschreibung (Stand Wettbewerbsprojekt)

Das Siegerprojekt überzeugt durch eine stimmige Anordnung der Becken und Betriebsräume sowie eine angenehme architektonische Gestaltung. Die Besucherströme verlaufen intuitiv und mit dem vorhandenen Raum wird verantwortungsvoll umgegangen. Der Nachhaltigkeit (Energie-Erzeugung, Dämmung, langlebige Materialisierung) wird im Rahmen der Projektierung eine grosse Beachtung geschenkt.

Die drei Schwimmbecken im Hallenbad ermöglichen eine multifunktionale Nutzung und das Projekt wird somit allen Anspruchsgruppen gerecht. Tagsüber liegt der Fokus in den zwei Lehrschwimmbecken auf dem Schwimmunterricht der Schule, während am Abend und am Wochenende die Öffentlichkeit und die Vereine vom Angebot profitieren.

Ergänzt wird das Angebot im Hallenbad durch ein Warmwasser-Becken, einen Kinderbereich sowie eine Rutschbahn. Mit einem Wellnessbereich mit Aussenruhebereich wird in der Stadt ein neues Angebot geschaffen, welches für unterschiedliche Nutzergruppen attraktiv ist und betriebswirtschaftlich gewinnbringend betrieben werden kann, was das jährliche Defizit reduziert.

Das Freibad umfasst ein 50-Meter-Becken, einen Nicht-

schwimmerbereich sowie einen Kinderplanschbereich. Neu wird die Liegewiese am See mit dem Frei- und Hallenbad verbunden.

Ein attraktiv gestaltetes Aussenrestaurant, welches auch für Spaziergänger zugänglich ist, rundet das Angebot ab.

Das Wettbewerbsprojekt wird im Rahmen der Projektierung konkretisiert und weiterentwickelt.

Die Platzverhältnisse im Lido für ein neues Frei- und Hallenbad waren eine Herausforderung für die Architekturteams. Das Siegerprojekt geht vorbildlich mit dem verfügbaren Platz um. Im Vergleich zum alten Schwimmbad Lido geht deshalb nur wenig nutzbarer Platz verloren. Die rot eingezeichnete Fläche auf der Abbildung 1 entspricht ungefähr dem zusätzlichen Flächenbedarf für ein neues Hallenbad – das Gebäude kommt weitgehend auf jenem Bereich des Grundstücks zu stehen, der früher aufgrund der wildbewachsenen Fläche nicht als Liegefläche genutzt werden konnte.

Im alten Freibad Lido standen rund 5'900 m² als Liegefläche zur Verfügung. Im neuen Frei- und Hallenbad sind es auf dem Perimeter ohne den Seezugang rund 4'700 m² (rote Fläche in Abb. 2). Das Projekt sieht einen direkten Seezugang vor, sodass noch einmal rund 3'000 m² (blaue Fläche in Abb. 2) Liegefläche hinzukommen. Zusammen mit dem Seezugang stehen also neu rund 7'700 m² Liegefläche zur Verfügung, das sind rund 1'800 m² mehr als im alten Freibad Lido.



Abb. 1: Platzbedarf Hallenbad



Abb. 2: Liegefläche mit Seezugang

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

Projektablauf

Basierend auf dem Siegerprojekt des Wettbewerbs erfolgt im nächsten Schritt die Projektierung sowie die Ausführungsplanung. Danach sind die genauen Baukosten bekannt, womit der Bürgerschaft der Baukredit beantragt werden kann. Zu diesem Zeitpunkt können aufgrund der definierten Parameter auch die Betriebskosten abschliessend berechnet werden.

Kosten

Für die Projektierung eines kombinierten Frei- und Hallenbads ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Architektur	Fr. 2'000'000.–
Fachplaner	Fr. 2'000'000.–
Baumanagement	Fr. 500'000.–
Reserven	Fr. 300'000.–
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 4'800'000.–

Finanzierung Investition für Projektierung und jährlich wiederkehrende Folgekosten Projektierung

Die Projektierung und Ausführung dieses Vorhabens im Sport-/Freizeitbereich werden im Verwaltungsvermögen geführt. Es sind keine verwaltungsinternen Aufwendungen in den Ausgaben für die Projektierung enthalten.

Von den Gesamtkosten für die Projektierung in der Höhe von 4,8 Mio. Franken ergibt sich eine jährliche Abschreibungsrate von Fr. 240'000.–. Die jährlichen Zinskosten (Zinsbasis 2,5 %, kalkulatorisch auf den mittleren Verfall gerechnet) betragen durchschnittlich Fr. 60'000.–.

Insgesamt ist somit von jährlich wiederkehrenden Folgekosten zur Finanzierung der Projektierung von Fr. 300'000.– auszugehen.

Jährliche wiederkehrende Betriebsausgaben und Unterhaltsaufwendungen, Erfolgsrechnung

Durch den Projektierungskredit entstehen neben den oben aufgeführten Finanzierungskosten keine weiteren wiederkehrenden Aufwendungen. Es sind keine verwaltungsinternen Aufwendungen in den Ausgaben für den Projektierungskredit enthalten.

Verpflichtungs-/Baukredit Investitionsrechnung: Ausführung sowie Betriebs-/Unterhaltskosten

Zum Verpflichtungskredit für die Ausführung dieses Bauvorhabens kann die Stimmbürgerschaft zu einem späteren Zeitpunkt im Rahmen einer separaten Bürgerversammlungsvorlage respektive obligatorischen Urnenabstimmung, formell Stellung nehmen, Beschlüsse fassen und einen Kredit sprechen.

Die Ausgaben für die Ausführung des Bauvorhabens sowie die jährlich wiederkehrenden Folgekosten, die Betriebs-/Unter-

haltskosten sind noch nicht verlässlich, da noch kein Bauprojekt vorliegt. Aktuell wird im Investitionsprogramm ab 2025ff für die Projektierung und Ausführung von 75 Mio. Franken ($\pm 30\%$) ausgegangen.

Bezüglich der jährlich wiederkehrenden Kosten, die sich aus Abschreibungen, Zinskosten, Betriebs- und Unterhaltskosten abzüglich Erträge zusammensetzen, lassen sich aufgrund der geschätzten Investitionskosten und Vergleichen mit anderen Bädern lediglich Annahmen treffen. Eine zuverlässige Kalkulation ist erst möglich, wenn ein Bauprojekt vorliegt.

Die jährlich wiederkehrenden Kosten für ein Frei- und Hallenbad dürften sich in etwa auf 6 Mio. Franken belaufen. Umgerechnet in Steuerfussprozenten entspricht dies rund 8 Prozent. Inwiefern diese Kosten über eine Steuererhöhung zu finanzieren sind, lässt sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht abschliessend beurteilen. Der Stadtrat geht davon aus, dass ab dem Zeitpunkt der Inbetriebnahme eines neuen Frei- und Hallenbads mindestens ein Teil der Kosten über eine Steuererhöhung zu finanzieren sein wird.

Zu beachten ist in diesem Kontext der Umstand, dass die bestehenden Lehrschwimmbäder im Schachen und im Hanfländer ca. 2030 einer Gesamtsanierung unterzogen werden müssen, sollten sie nicht durch ein neues Hallenbad im Lido ersetzt und stillgelegt werden. Die Investitionen für diese Sanierungen dürften sich auf rund 16 Mio. Franken belaufen. Auch diese Investition würde sich mit entsprechenden Folgekosten für Abschreibungen und Verzinsungen in der Erfolgsrechnung niederschlagen.

Zeitplan

Urnenabstimmung Projektierungskredit	22. September 2024
Projektierung	September 2024 – Juli 2025
Baukredit an Bürgerversammlung	September 2025
Urnenabstimmung Baukredit	November 2025
Voraussichtlicher Baustart	Frühjahr 2026
Voraussichtliches Bauende	Frühsommer 2029

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

Abstimmungsfrage:

Sie werden auf dem Stimmzettel gefragt:

«Wollen Sie dem Projektierungskredit von 4,8 Mio. Franken, inkl. Mehrwertsteuer, für die Projektierung eines Frei- und Hallenbads im Lido zustimmen?»

Weiterführende Unterlagen und Informationen sind im Internet aufgeschaltet (www.rapperswil-jona.ch) unter Themen, Bauen + Planen, Neues Frei- und Hallenbad Lido.



Rapperswil-Jona, 24. Juni 2024

Martin Stöckling
Stadtpräsident

Stefan Eberhard
Stadtschreiber

Beilagen:

- Planübersicht Frei-/Hallenbad
- Visualisierung Frei-/Hallenbad Ansicht Nord
- Visualisierung Frei-/Hallenbad Ansicht Süd
- Visualisierung Frei-/Hallenbad Sicht Richtung Süden
- Übersicht Frei-/Hallenbad
- Querschnitt 1. Obergeschoss
- 1. Obergeschoss
- Querschnitt 2. Obergeschoss
- 2. Obergeschoss
- Längsschnitt Hallenbad
- Westansicht mit Warmwasserpool im Freien



Urnenabstimmung vom 22. September 2024

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

**Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektie-
rungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes
Frei- und Hallenbad im Lido**



Visualisierung Frei-/Hallenbad Ansicht Nord



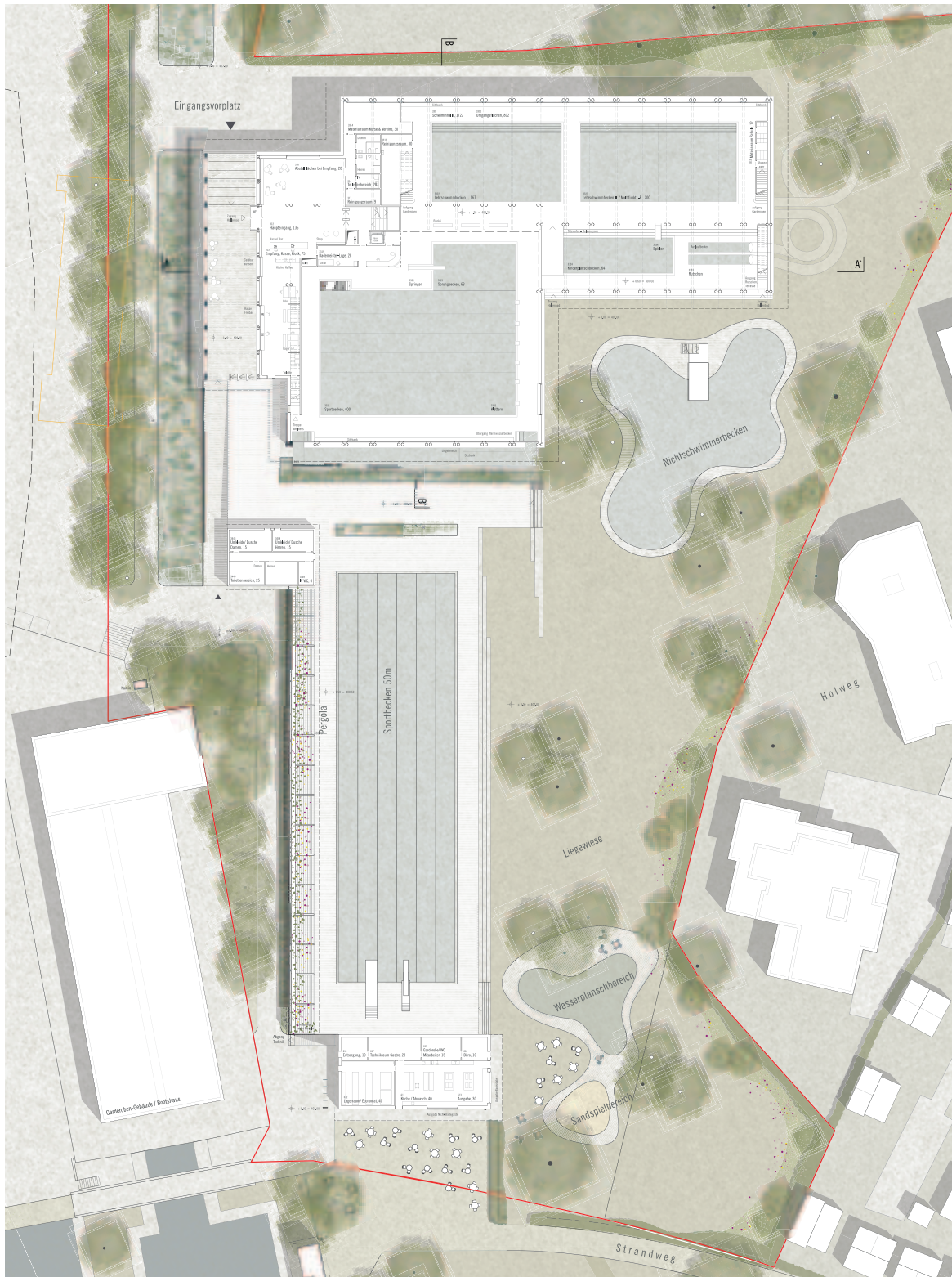
Visualisierung Frei-/Hallenbad Ansicht Süd

**Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektie-
rungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes
Frei- und Hallenbad im Lido**

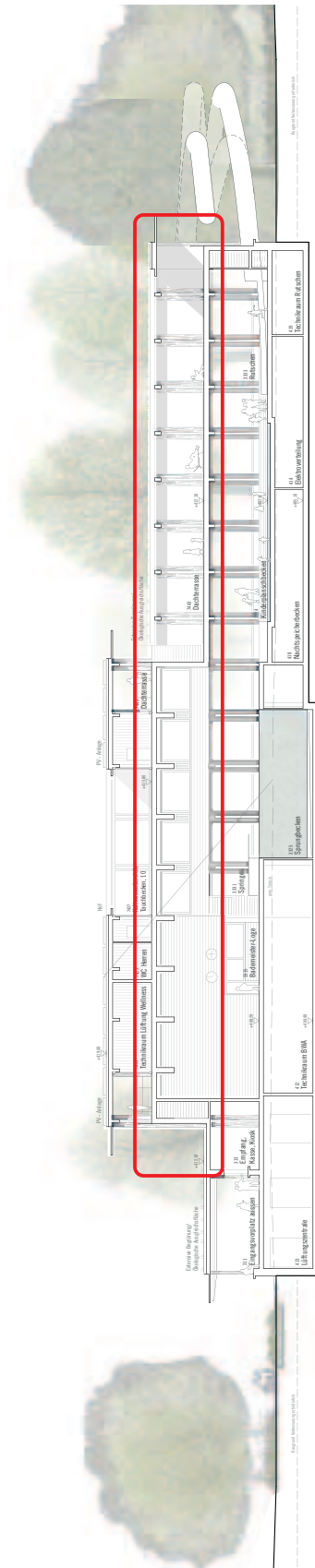


Visualisierung Frei-/Hallenbad Sicht Richtung Süden

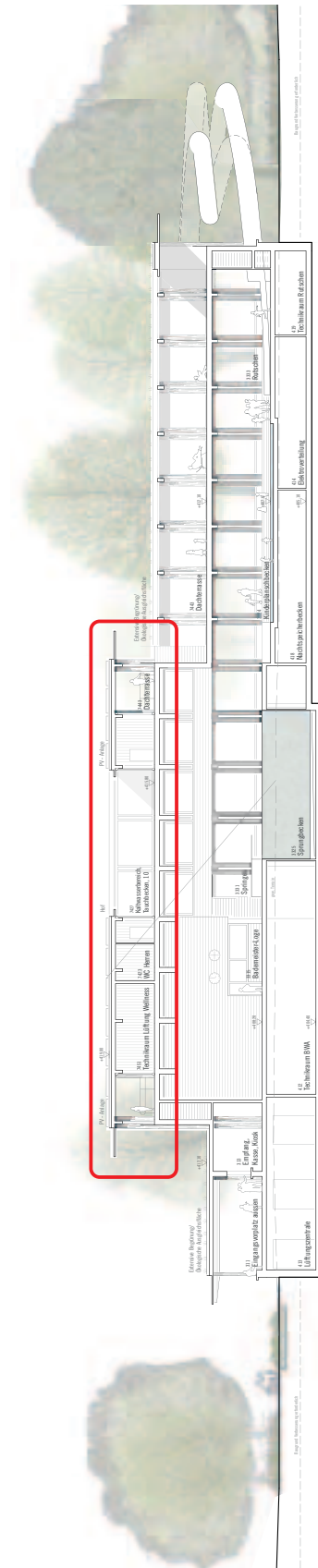
Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido



Übersicht Frei-/ Hallenbad (Hallenbad: Bistro/Kiosk im Eingangsbereich, Zwei Lehrschwimmbecken, 25-Meter – Sportbecken inkl. Sprungbereich, Wasserrutschen, Kleinkinderbereich, Warmwasser-Pool im Freien [ganzjährig]. Freibad: 50-Meter-Becken, Sprungturm, Nichtschwimmerbereich, Wasserplanschbereich, Restaurant mit Aussenterrasse zum Strandweg)

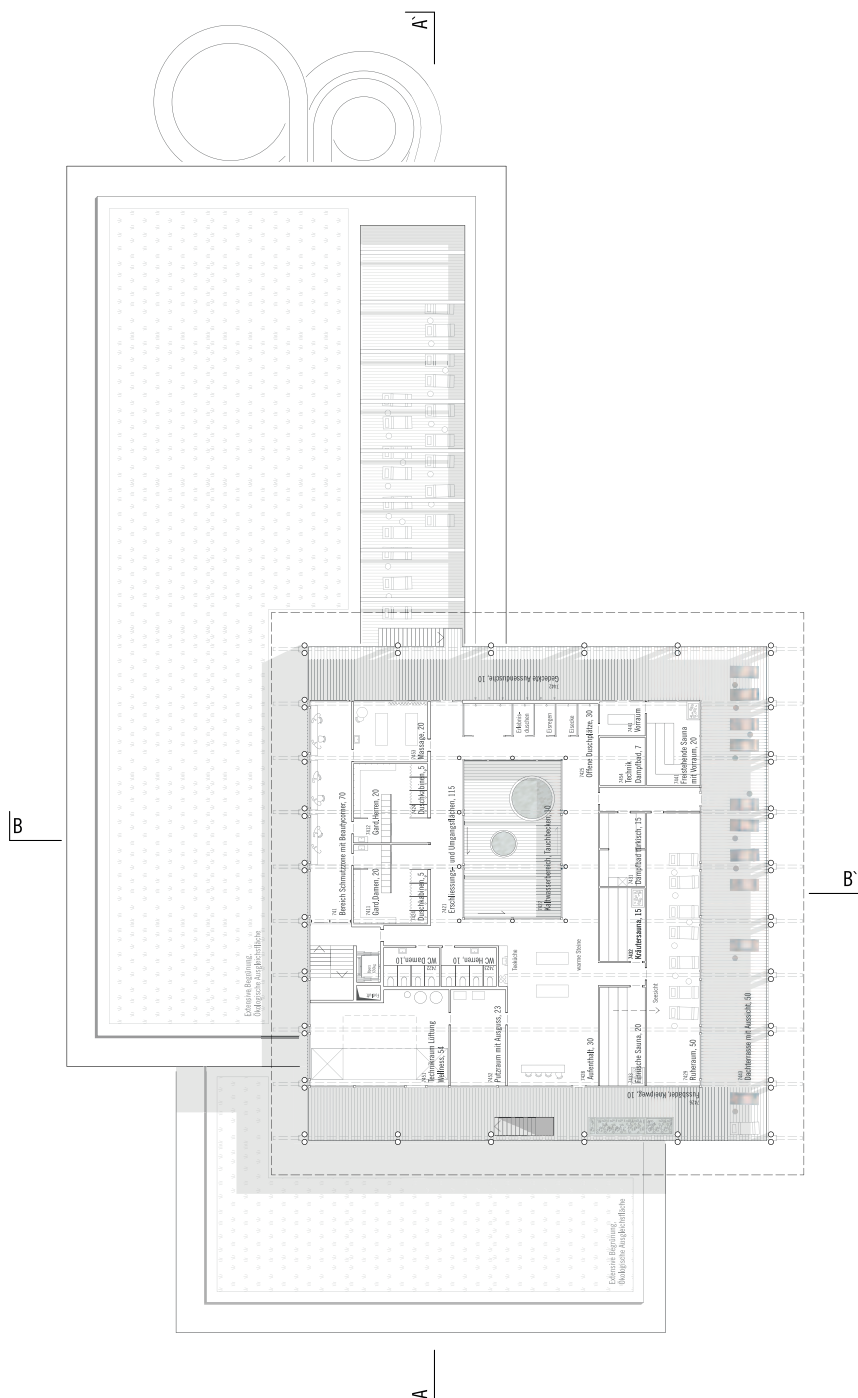






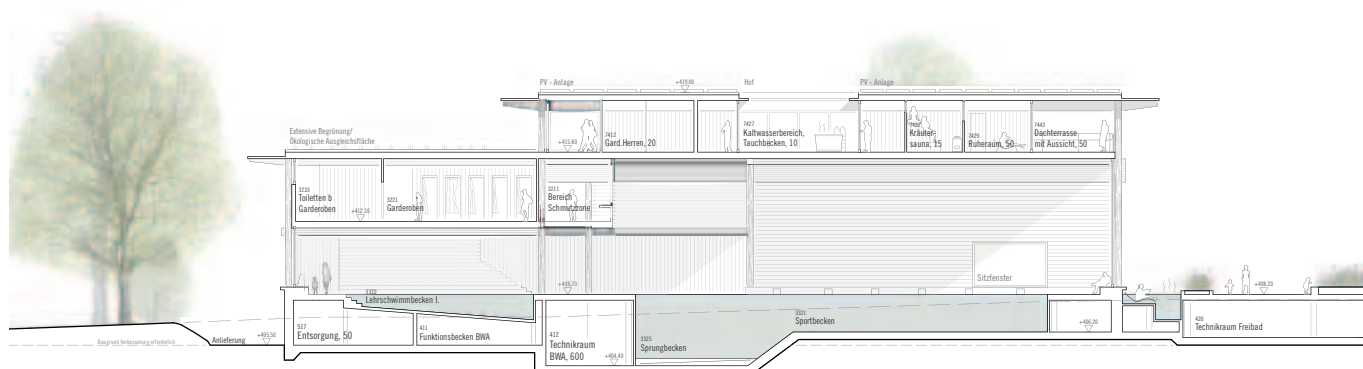
Querschnitt 2. Obergeschoss

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido

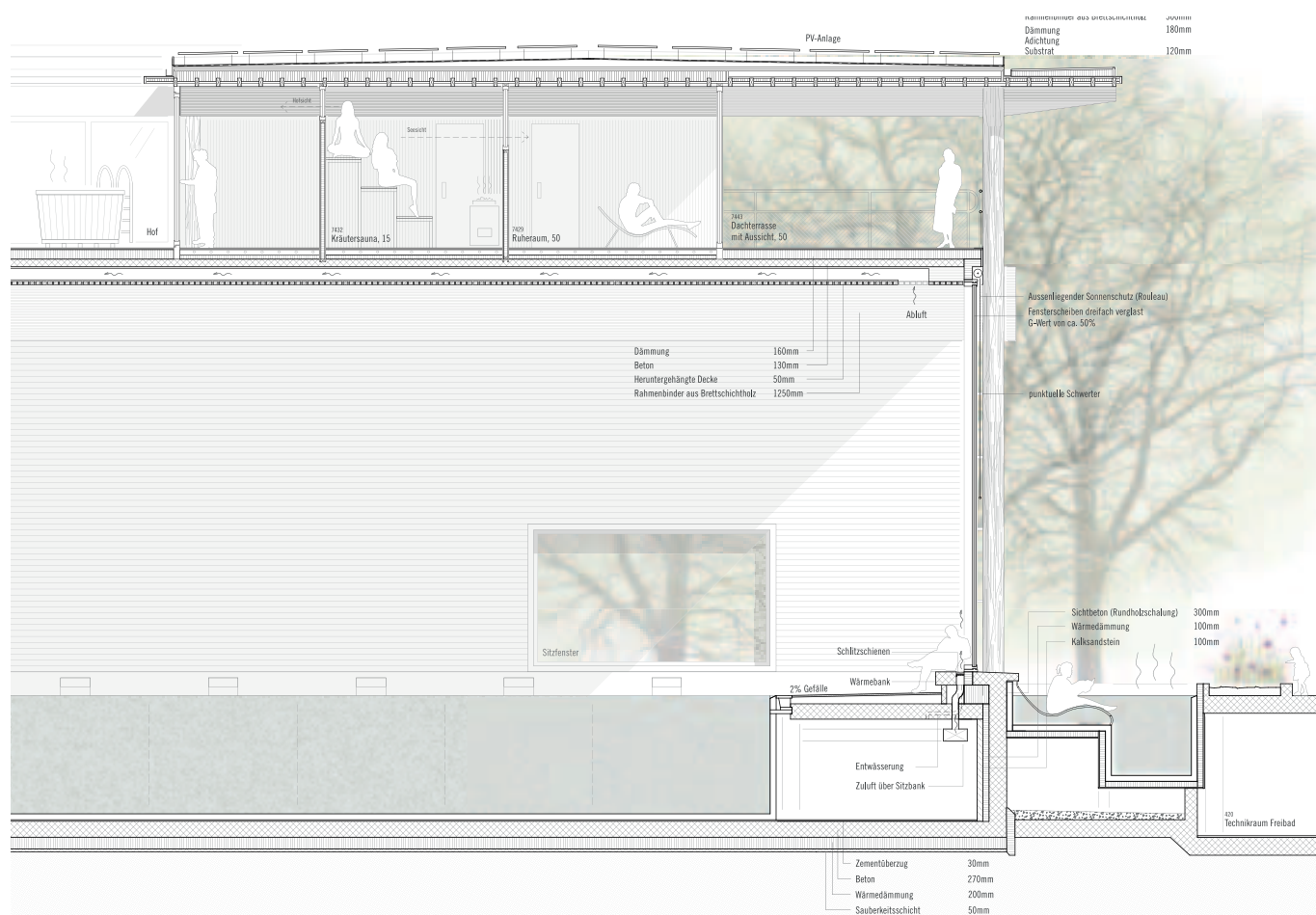


2. Obergeschoss: Wellnessbereich

Bericht und Antrag für die Bewilligung eines Projektierungskredits von 4,8 Mio. Franken für ein kombiniertes Frei- und Hallenbad im Lido



Längsschnitt Hallenbad



Westansicht mit Warmwasserpool im Freien (ganzjährig)

Impressum

Herausgeber und Redaktion

Stadtverwaltung Rapperswil-Jona
St. Gallerstrasse 40, Postfach
8645 Jona

Auskünfte

Die Stadtkanzlei steht für Auskünfte zur Verfügung
(Telefon 055 225 71 80).

Gesamtherstellung

Medienwerkstadt, Rapperswil-Jona

Das Abstimmungsgutachten ist auch im Internet aufgeschaltet
(www.rapperswil-jona.ch) unter Politik, Abstimmung +
Wahlen.

