



Botschaft

Datum 20. Februar 2018

Nr. 31

Erneuerung Hallenbad: Variantenentscheid für einen Neubau am bisherigen Standort sowie Gewährung eines Kredits von 350'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs und die Ausarbeitung eines Vorprojekts

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Frauenfeld hat im Jahr 1973 ein neues Hallen- und Freibad in Betrieb genommen. In den Jahren 1999 und 2003 wurde dieses teilweise saniert und minimal erweitert sowie durch ein Sprudelbad ergänzt. Trotz dieser Sanierungen stammt der grösste Teil der Bausubstanz aus dem Erstellungsjahr 1973. Nach 44 Betriebsjahren besteht nun im gesamten Hallenbad ein grosser Sanierungsbedarf. Die dringlichste Massnahme ist die Dach-Sanierung. Weil die vorgefertigten Betonkassettenelemente aufgrund der Alterung den statischen Anforderungen nicht mehr genügen, müssen sie bis ins Jahr 2020 ersetzt werden. Handlungsbedarf besteht aber auch aufgrund der laufend steigenden Anforderungen im Bereich der Badwassertechnik sowie der immer anspruchsvoller werdenden energetischen und sicherheitstechnischen Anforderungen. Eine Erneuerung der Gebäudehülle und der gesamten Technik des Hallenbades ist deshalb unumgänglich und dringlich.

Im Jahr 2016 wurde beim Architekturbüro K&L Architekten AG aus St. Gallen eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, welche die Standortfrage und Konzeptvarianten am heutigen

Standort des Bades klärte. Das erwähnte Büro verfügt über Erfahrung im Bäderbau und realisierte unter anderem den Bad-Neubau in Wil SG und Uster ZH.

In der Machbarkeitsstudie (Anhang) von K&L Architekten wurden folgende Varianten ausgearbeitet und anschliessend miteinander verglichen:

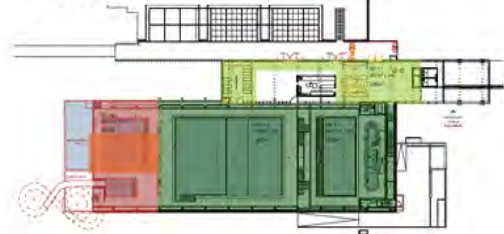
- A Sanierung und kleine Erweiterung Richtung Norden
- B Sanierung und kleine Erweiterung Richtung Süden
- C Neubau am bisherigen Standort
- D Neubau am Standort des jetzigen 50 m-Beckens
- E Neubau auf der jetzigen Badi-Spielwiese

Eine „Minimalst-Sanierung“, bei welcher nur die an ihrer Altersgrenze angelangten Deckenelemente ersetzt werden, wurde aufgrund des grossen Sanierungsbedarfs im Bereich der übrigen Gebäudehülle und der technischen Anlagen nicht in den Variantenvergleich einbezogen. Eine solche Massnahme kann höchstens als zeitlich beschränkte Übergangslösung dienen, um für die Projektierung sowie die Amortisation der noch nicht vollständig abgesehenen Bausubstanz etwas mehr Zeit zu gewinnen. Die Kosten für einen ausschliesslichen Dachersatz betragen ca. 1,3 Mio. Franken. Damit könnte wohl der restliche Sanierungsbedarf noch einmal um wenige Jahre hinausgezögert werden, das Problem einer veralteten Technik und der schlechten Energie-Effizienz wäre aber noch nicht gelöst.

a) Vorgeschlagene Sanierungs-Varianten

Bei diesen Sanierungs-Varianten (A + B) muss die gesamte oberirdische Gebäudehülle inklusive Hallenbaddach und Technik neu erstellt werden. Die darunter liegende Bausubstanz (Bauvolumen UG und EG) bleibt jedoch weitgehend erhalten und der bei der letzten Sanierung neu gebaute Eingangsbereich mit Restauration kann bestehen bleiben. Für die Unterbringung einer zeitgemässen Technik müssen aber zusätzliche Technikräume ausserhalb des bestehenden Gebäudes im Erdreich erstellt werden. Die gesamte Badwasser- und Haustechnik, speziell Elektrotechnik, wird ersetzt. Kleine Erweiterungen der Wasserflächen sind vor allem gegen Süden in Richtung Sportbecken möglich.

Abb. Varianten-Vorschläge der Machbarkeitsstudie

Variante A**Grobkostenschätzung: 19.0 Mio. Franken****Wasserfläche: 730 m²****Variante B****Grobkostenschätzung: 24.0 Mio. Franken****Wasserfläche: 840 m²****Variante C****Grobkostenschätzung: 33.0 Mio. Franken****Wasserfläche: 915 m²****Variante D****Grobkostenschätzung: 42.0 Mio. Franken****Wasserfläche: 1000 m²**

dunkelgrün	grosse bauliche Eingriffe
hellgrün	geringe bauliche Eingriffe
orange	Rückbau
rot	Neubau

b) Vorgeschlagene Neubau-Varianten

Bei einem Neubau (C + D) wird das Hallenbad als Gesamtsystem vollumfänglich neu erstellt, was eine durchgehende (stringente) Architektur, optimierte betriebsinterne Abläufe sowie das angestrebte Erreichen des Minergie-Eco Standards ermöglicht. Zudem kann das Angebot an Wasserfläche gemäss den Empfehlungen des Bundesamts für Sport (BASPO) angepasst werden.

Sowohl bei den beiden Neubau-Varianten als auch bei den Sanierungen muss berücksichtigt werden, dass später eingebaute, noch nicht vollständig abgeschriebene Teile des Hallenbads (z.B. grössere Sanierungen) zurückgebaut werden müssen.

Bei einer Sanierung oder einem Neubau am heutigen Standort kann das Hallenbad während rund 18 Monaten nicht mehr genutzt werden. Für die Dauer der Bauzeit könnte allenfalls über dem 50 m-Becken des Freibads eine temporäre Traglufthalle errichtet werden. Dabei würde es sich um ein Provisorium mit mehreren Membranen handeln, welches ca. 500'000 Franken kosten würde. Hinzu kämen noch die Kosten für die Erstellung von provisorischen Garderoben und Kassen im Freibad. Ein solches Provisorium würde bei konstant zwei Meter Wassertiefe und eher tiefen Wassertemperaturen ein sportliches Schwimmen ermöglichen. Wegen des fehlenden Hubbodens würde jedoch der Schwimmunterricht stark beeinträchtigt.

2. Erwägungen des Stadtrates

Bei seinen Erwägungen betreffend Variantenempfehlung und weiterem Vorgehen hat sich der Stadtrat insbesondere mit folgenden Grundlagen und Aspekten auseinandergesetzt:

a) Allgemeine Inputs von Gemeindeparlamentariern

Allen Gemeindeparlamentariern wurde die Möglichkeit geboten, sich anhand von Führungen ein eigenes Bild von der baulichen Situation des Hallenbads zu machen. Ergänzend dazu wurden im Anschluss an die Gemeinderatssitzung vom 15. Februar 2017 die Resultate der Machbarkeitsstudie Hallenbad 2020 vorgestellt.

Die Gemeinderäte hatten anschliessend die Möglichkeit, Verständnisfragen zu stellen und im Rahmen der Sitzung der Spezialkommission 2030 vom 22. Februar 2017 oder auch in schriftlicher Form Rückmeldungen zu machen. Praktisch bei allen Meldungen wird eine Weiterführung eines Hallenbadbetriebes unterstützt, wobei in den meisten Fällen ein Neubau einer Sanierung vorgezogen wird. Gleichzeitig wird jedoch als Basis für den definitiven Variantenentscheid eine möglichst gründliche, objektive und transparente Abwägung aller Argumente gewünscht. Beinahe einhellig wird die Meinung vertreten, dass das Hallenbad auch zukünftig direkt neben dem Freibad betrieben werden soll. Zugunsten eines möglichst hohen Kostendeckungsgrads sollen die Preise nach der Sanierung nochmals angehoben werden, wobei bei einer Mehrheit der Rückmeldungen eine Preisdifferenzierung zwischen einheimischen und auswärtigen Badegästen im Vordergrund steht. Auch die mittelfristige Möglichkeit (eines möglichst privat finanzierten) Annexbaus für Fitness und Wellness sollte geprüft werden, wobei die Interessen der Stadt unbedingt gewahrt bleiben sollen. Das Gemeindeparlament soll laufend orientiert werden und sich über die Spezialkommission 2030 einbringen können. Eine Mehrheit vertritt die Meinung, dass der Kredit für den Architekturwettbewerb nur dann

dem Volk unterbreitet werden soll, wenn dies aufgrund der Kredithöhe notwendig ist. Weiter wird gewünscht, dass ein kostengünstiger „Zweckbau“ erstellt werden soll, welcher einen möglichst hohen Kostendeckungsgrad ermöglicht. Ergänzend dazu soll auch eine finanzielle Mitbeteiligung der Nachbargemeinden geprüft werden. Betreffend Dimensionierung des zukünftigen Hallenbads sind die Ansichten geteilt.

b) Notwendigkeit und Nutzen eines eigenen Hallenbads

Eine rechtliche Verpflichtung der Stadt zur Führung eines Hallenbadbetriebs existiert nicht. Praktisch alle mittelgrossen Städte betreiben jedoch selber ein Hallenbad oder/und unterstützen den Betrieb eines solchen mit beträchtlichen finanziellen Mitteln.

In den vergangenen Jahren haben sich die Freizeitbedürfnisse stark gewandelt. Dieser Prozess hat sich auch auf die Anforderungen an Hallenbäder ausgewirkt: Früher stand der Sport im Vordergrund, heute sind es vor allem die Gesundheitsförderung und die Freizeitgestaltung. Nebst der Erhöhung der Standortattraktivität kann mit einem zeitgemässen Hallenbad insbesondere folgender Nutzen generiert werden:

- Generationenübergreifende Familien-Erlebnisse (Eltern, Grosseltern, Kinder)
- Spielende Wasserangewöhnung für kleine Kinder, welche zusammen mit ihren Eltern das Hallenbad besuchen
- Ganzjährig möglicher obligatorischer Schwimmunterricht für alle Schülerinnen und Schüler der Region Frauenfeld (Schulgemeinde Frauenfeld hat bereits Obligatorium)
- Sportliche Betätigung für Einzelpersonen und Vereine (Schwimmen und Wasserball, SLRG, Kurse zugunsten der Gesundheitsförderung wie z.B. Aqua Fit)
- Auch bei schlechtem Wetter gibt es eine Entspannungsmöglichkeit vor Ort (z.B. Sprudelbad)

Das Bundesamt für Sport BASPO formuliert das Ziel von öffentlichen Bädern folgendermassen: *„Es gilt Freizeitbäder zu bauen, in denen sowohl sportliches Schwimmen und Springen, als auch Spass, Spiel und Erholung möglich ist“*. Die geänderten Anforderungen an öffentliche Bäder müssen bei Sanierungen oder Neubauten bestehender Bäder berücksichtigt werden.

Da ein Wellnessbereich bei anderen Bädern oft hilft, den Deckungsbeitrag zu steigern, soll das neue Hallenbad so ausgelegt werden, dass ein entsprechender Annexbau optional erstellt werden kann.

c) Mögliche Standorte einer neuen Anlage

Aufgrund der zahlreichen Synergien sollten Freibäder und Hallenbäder direkt nebeneinander betrieben werden. Das heutige Freibad ist sehr grosszügig angelegt und befindet sich noch in einem guten Zustand. Eine Verschiebung an einen anderen Standort macht deshalb wenig Sinn. Trotzdem sind im Rahmen der Machbarkeitsstudie auch alternative Standorte geprüft worden. Dabei hat es sich gezeigt, dass auf dem Gebiet der Stadt Frauenfeld keine genügend grosse zonenkonforme Fläche mehr vorhanden ist, welche die Realisierung einer kompletten Neuanlage (inkl. Freibad) erlauben würde. Für einen Neubau auf der Kleinen Allmend, bei dem allenfalls auch die Abwärme der Kunsteisbahn genutzt werden könnte, steht zu wenig Platz zur Verfügung. Eine Überdeckung der Autobahn zwecks Platzgewinnung käme aufgrund der Abklärungen beim Bundesamt für Strassen (ASTRA) viel zu teuer zu stehen. Ein Neubau auf der „Hinteren Badiwiese“ wäre aufgrund der Nähe zur Murg nicht zonenkonform und ergäbe auch nur wenig Synergien mit dem Freibad.

Der heutige Standort des Hallenbads ist auch aus städtebaulicher Sicht optimal. Er ist zentral gelegen, mit dem ÖV erschlossen, ermöglicht kurze Wege und leistet gleichzeitig auch einen Beitrag an die Belebung der Innenstadt.

d) Dimensionierung der Anlage

Wesentliche Faktoren für die Festlegung der Dimensionen des zukünftigen Hallenbads sind die Bevölkerungsentwicklung von Stadt und Region sowie die nur schwer abschätzbaren Ansprüche der Badegäste während der nächsten 40 Jahre. In den Sechzigerjahren wurde durch Professor Francesco Kneschaurek prognostiziert, dass Frauenfeld im Jahr 2010 rund 40'000 Einwohner aufweisen werde. Diese Annahme bildete die Planungsgrundlage für diverse grössere Bauten in Frauenfeld, auch für das bestehende Hallenbad.

Allein auf die Stadt Frauenfeld bezogen ist diese Prognose nicht eingetroffen. Allerdings zeigen Erhebungen, dass ein hoher Anteil der Gäste aus umliegenden Gemeinden stammt, was einem Kundenkreis von etwa 43'000 Personen entspricht.

Für die Planung einer neuen Anlage stellt sich somit die Frage, ob bezüglich Wasserflächen-Dimensionierung nur auf die Einwohnenden der Stadt Frauenfeld oder auch auf die Bewohner der Nachbargemeinden abgestützt werden solle. Vorgeschlagen wird eine Mischvariante. Gespräche mit Behördenvertretern der Regio-Gemeinden haben ergeben, dass das Hallenbad Frauenfeld insbesondere für den schulischen Schwimm-Unterricht weiterhin als sehr wichtig erachtet wird. So hat eine Umfrage bei den Schulbehörden der Regio Frauenfeld ergeben,

dass zukünftig mindestens vier zusätzliche Schulgemeinden das Hallenbad für das Schulschwimmen nutzen möchten.

Heute nutzen während der Sommersaison pro Tag rund 1'100 Gäste das Hallen-, Frei- und Sprudelbad, im Winterhalbjahr sind es im Hallen- und Sprudelbad über 600 Gäste pro Tag. Der Jahresdurchschnitt liegt bei 300'000 Gästen.

e) Auswirkungen auf den städtischen Finanzhaushalt

Der Betrieb eines Hallenbads ist mit einem hohen finanziellen Aufwand verbunden. Die Baukosten führen zu grossen Belastungen im Bereich Amortisation und Verzinsung. Gleichzeitig führen steigende Ansprüche betreffend Energieeffizienz, Sicherheit und Hygiene zu hohen Personal- und Betriebskosten.

Eine alleinige Refinanzierung mittels Eintrittsgeldern ist bei Hallenbädern nur in den seltensten Fällen möglich. Eine Subventionierung durch die Standortgemeinden ist deshalb meist unumgänglich. In der Regel werden die Investitionskosten übernommen oder/und jährliche Betriebsbeiträge gewährt.

Dies ist auch beim Hallenbad Frauenfeld der Fall. Trotz optimierter Abläufe, einer hohen Kundenfrequenz und eher tiefen Abschreibungen ist bereits jetzt eine jährliche Nettofinanzierung durch die Stadt von rund 1 Mio. Franken notwendig.

Umgang mit den noch vorhandenen Restbuchwerten:

Anlagenteile, welche aufgrund eines Neubaus zurückgebaut werden müssen und noch Restbuchwerte aufweisen, müssen zum Zeitpunkt des Rückbaus vollständig abgeschrieben werden. Aufgrund des hohen Alters des Hallenbads (Baujahr 1973) sind die meisten Teile des Hallenbads abgeschrieben. Die vor allem in den Jahren 1999 und 2003 noch vorgenommenen ergänzenden Investitionen (Ausbau Kinderbereich, Erstellung Sprudelbecken, Massnahmen im Bereich Energie und Lüftung, Anpassungen im Garderobebereich, usw.) haben jedoch dazu geführt, dass das Hallenbad am 31. Dezember 2016 immer noch einen Restbuchwert von rund 5,3 Mio. Franken aufweist. Im Falle eines Neubaus müsste dieser Betrag spätestens bis zur Stilllegung der bestehenden Anlage abgeschrieben werden. Die laufenden Abschreibungen auf diesen Anlagen betragen rund 350'000 Franken pro Jahr, was per Ende 2019 einen Restbuchwert von 4,3 Mio. Franken erwarten lässt.

Bei der durchschnittlichen Abschreibungsdauer wird zwischen dem baulichen Teil (Gebäudehülle, feste bauliche Elemente) und der Technik unterschieden. Im Gegensatz zu einem her-

kömmlichen Bau macht die Gebäudetechnik einen wesentlichen Anteil an der gesamten Investitionssumme aus. Die Nutzungsdauer des Gebäudes und der Gebäudetechnik ist ebenfalls stark voneinander abweichend (Gebäude 33 Jahre, Gebäudetechnik mit grosser Wahrscheinlichkeit unter 20 Jahren). Die Nutzungsdauer muss daher mit Fachexperten noch geklärt werden. Im Rechenbeispiel wurde eine Nutzungsdauer von 33 Jahre über alles angenommen. Dies entspricht der Vorgabe des Kantons für Hochbauten und dürfte zu tiefe Abschreibungen ergeben. Bei allen Varianten wurde mit der gleichen Methode gerechnet

Die Zinskosten stellen einen theoretischen Wert dar, da in der öffentlichen Hand keine Objektfinanzierung, sondern eine Haushaltsfinanzierung stattfindet. Aufgrund der jährlichen Amortisation reduziert sich der Finanzierungsbedarf entsprechend. Hingegen ist gegenüber dem aktuell historisch tiefen Zinsniveau auf die lange Laufzeit eine Zinssteigerung zu erwarten.

Investitionsbedarf der einzelnen Varianten:

Neben den allgemeinen Baukosten haben seit der Erstellung des Hallenbads im Jahr 1973 auch die Ansprüche betreffend Attraktivität, Energieeffizienz, Gesundheit (Wasserhygiene), Behindertengerechtigkeit und Sicherheit stark zugenommen. Der Investitionsbedarf für den Erhalt und die Erneuerung des Hallenbads ist deshalb sehr hoch. Je nach Variante muss gemäss Machbarkeitsstudie mit folgenden Kosten (Kostengenauigkeit: +/- 15%) gerechnet werden:

Variante		Verfeinerte Kostenschätzung
A	Sanierung und kleine Erweiterung Richtung Norden	19 Mio. Franken
B	Sanierung und kleine Erweiterung Richtung Osten	24 Mio. Franken
C	Neubau am bisherigen Standort	33 Mio. Franken
D	Neubau Standort jetziges 50m-Becken Freibad	42 Mio. Franken

Zukünftig notwendige Nettofinanzierung:

Die zukünftig notwendige Nettofinanzierung ist vor allem von folgenden Faktoren abhängig, welche aufgrund des langen zu berücksichtigenden Zeitraums (30 – 40 Jahre) teilweise nur schwer abschätzbar sind:

- Höhe der bei der Sanierung zu tätigen Investitionen
- Höhe der mittelfristig notwendigen Investitionen (insbesondere bei einer Teilsanierung)
- Abschreibungsdauer der verschiedenen Anlageteile
- Zinsniveau während der gesamten Abschreibungsdauer

- Art der zukünftigen Vorgaben betreffend Hygiene und Sicherheit
- Personalaufwand
- Entwicklung Besucherzahl
- Höhe der Eintrittspreise

Die möglichen Auswirkungen der Sanierungsvarianten B, C und D auf das zukünftige Budget des Hallen-, Frei- und Sprudelbads sind auf der folgenden Seite dargestellt. Zugunsten der Übersichtlichkeit und aufgrund der Ähnlichkeit der Zahlenwerte ist auf die Beschreibung der Variante A verzichtet worden. Bei den Zahlenwerten der Varianten B, C und D handelt es sich um Schätzungen. Die insbesondere bei den Varianten C und D zusätzlich noch vorzunehmenden vorzeitigen Abschreibungen der bestehenden Bausubstanz wurden in der nachfolgenden Berechnung nicht berücksichtigt.

Nachfolgend dargestellt ist der Einfluss der vier Sanierungsvarianten auf das zukünftige Budget des Hallen-, Frei- und Sprudelbads (ohne Mitberücksichtigung der vorgängig notwendigen Abschreibung bestehender Anlageteile).

Approximativer Budgetvergleich Varianten B, C, D Angaben in 1000 Fr.	Rechnung	Budget 2021			
	2016	Var. B	Var. C	Var. D	
	Ist-Zustand	Sanier.	Neubau	Neubau	
Aufwand	Investitionen 2020	0	24000	33000	42000
Personalaufwand		950	1000	1050	1050
Strom		180	400	400	400
Heizöl, Gas		190	50	50	50
Wasser		100	100	100	100
Unterhalt Hochbauten, Gebäude		160	150	50	50
Übrige Unterhaltskosten		400	350	300	300
Investitionen aus früheren Zeiten (Restbuchwert 2016 = 5.3 Mio.) müssen bei den Varianten C + D <u>vor Baubeginn</u> praktisch vollständig abgeschrieben werden (bis 2019/2020). Die verbleibenden Abschreibungen betreffen die durch die Sanierungs-/Bautätigkeiten nicht tangierten Anlagen.		424	184	19	14
Abschreibung der neuen Investitionen (durchschnittlich 33 Jahre)		0	727	1000	1273
Total Aufwand		2404	2961	2969	3237
Ertrag					
Eintritte und Abonnemente		1190	1300	1350	1400
Verkauf Badeartikel, Vermietung Restaurant, Diverse Einnahmen		160	160	200	200
Vergütung für Benützung (Schule, usw.)		100	110	140	150
Total Ertrag		1450	1570	1690	1750
Jährlich notwendige <u>Nettofinanzierung</u> (ohne Zinskosten)		954	1391	1279	1487
in heutigen Steuer-% (1% = 570'000.-)		1.7	2.4	2.2	2.6
Zinskosten (durchschnittlich 2% der Gesamtinvestition, werden derzeit noch dem Finanzamt belastet)		62	240	330	420
Jährlich notwendige <u>Nettofinanzierung</u> inkl. Zinskosten		1016	1631	1609	1907
in Steuerprozenten		1.8	2.9	2.8	3.3
Abschreibung von mittelfristig noch notwendigen Investitionen zwecks Erhalt von nicht sanierter alter Bausubstanz		400	200	0	0
Jährlich notwendige <u>Nettofinanzierung</u> inkl. Zinskosten und Unterhalts-Investitionen		1416	1831	1609	1907
in Steuerprozenten		2.5	3.3	2.9	3.4

Annahmen und Berechnungsgrundlagen:

Alle bestehenden Anlagenteile sind bei Baubeginn vollständig abgeschrieben, geringerer Energiebedarf dank verbesserter Isolation und Beheizung mit Wärmepumpen → Höherer Strombedarf und gleichzeitig geringerer Bedarf an Gas, durchschnittliche Amortisationsdauer der Neuinvestitionen = 33 Jahre, Zunahme der Personalkosten 5-10%, gleiche Anzahl Eintritte wie 2016, aber Erhöhung Eintrittspreis auf 8 Franken (zusätzliche Einnahmen von ca. Fr. 150'000), Durchschnittliche Zinskosten = 2 % der hälftigen Investitionskosten (während der gesamten Abschreibungsdauer). Ein Steuerprozent entspricht 570'000 Franken (Stand 2016)

f) Auswirkungen auf den operativen Betrieb des Hallenbads

Betriebliche Auswirkungen einer Sanierung (Varianten A+B):

Die Varianten, welche nur eine Sanierung vorsehen, bauen auf der bestehenden Gebäudestruktur auf und lassen deshalb keine wesentliche Verbesserungen bei betrieblichen Abläufen wie zum Beispiel bei der Zugangssituation zu. Die Technikräume bleiben weiterhin verstreut und eine Anpassung der Gebäudetechnik wie beispielsweise im Bereich der Lüftung ist fast nicht möglich. Zudem bleibt die alte Gebäudesubstanz der unteren Geschosse erhalten, in welche schon mehrfach eingegriffen werden musste. Auch die Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität für die Badegäste sind bei einer Sanierung stark beschränkt, was sich negativ auf die zukünftige Attraktivität des Hallenbads auswirken dürfte.

Während der ganzen Bauzeit von rund 18 Monaten müsste das Hallenbad geschlossen werden. Die Bauphase könnte so gelegt werden, dass zwei Sommersaisons und nur eine Wintersaison betroffen wären. Bei einer Schliessung des Hallenbades würden für dessen Betrieb praktisch keine direkten Ausgaben mehr anfallen. Die „Einsparung“ pro Jahr wird auf 1,183 Mio. Franken geschätzt. Demgegenüber müsste mit Mindererträgen von rund 1 Mio. Franken gerechnet werden, weil Eintritte und Einnahmen von Wasserflächen-Vermietungen während der ausschliesslichen „Hallenbad-Saison“ von sieben Monaten wegfallen. Nicht eingerechnet sind die Kosten von rund 500'000 Franken für eine allfällige Überdeckung des 50m-Sportbeckens mit einer provisorischen Traglufthalle.

Betriebliche Auswirkungen eines Neubaus (Varianten C + D) auf den Betrieb:

Die Arbeitseffizienz punkto Anordnung von Becken, Technik und Empfang mit Restaurant kann bei einem Neubau massiv verbessert werden. Gleichzeitig ergeben sich auch Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität und damit auch der Konkurrenzfähigkeit des Hallenbads. Dies ist auf die lange Betriebszeit gesehen unbedingt nötig, da ja die umliegenden Hallenbäder betreffend Angeboten und Attraktionen auch nicht stehen bleiben. Insbesondere ist es aufgrund der Erfahrungen auch zukünftig notwendig, dass die Anlage über ein Aussenbecken / Sprudelbad verfügt (Kosten ca. 1,5 Mio. Franken).

Ein Neubau würde für die Kundschaft eine massive Attraktivitätssteigerung bringen. Der Zugang und das Restaurant könnten neu und deutlich effizienter gestaltet werden, die Becken und Wasserflächen könnten den heutigen Bedürfnissen angepasst werden und würden allen Altersgruppen einen Mehrwert bieten. Zudem könnten die Flächen von Garderoben und Nassbereichen den heutigen Normen und Bedürfnissen angepasst werden.

Bei einem Neubau am bestehenden Standort (Variante C) müsste ebenfalls ein Betriebsunterbruch in Kauf genommen werden. Bei einer Umsetzung von Variante D könnte ein durchgehender Betrieb gewährleistet werden.

g) Verkehrsanbindung

Langsam-Verkehr:

Dank der zentralen Lage ist das Hallenbad sowohl zu Fuss als auch mit dem Velo sehr gut erreichbar. Bei jeder Variante muss jedoch sichergestellt werden, dass im Bereich des Haupteingangs genügend Veloabstellplätze (mindestens 400) zur Verfügung stehen.

Öffentlicher Verkehr (ÖV):

Mit der Machbarkeitsstudie wurde auch die Anbindung des heutigen Hallenbad-Standortes an den ÖV geprüft. Die Anbindung von der Haltestelle ‚Schlosspark‘ her gilt als genügend bis gut, der Fussweg zum Bad kann jedoch noch optimiert werden. Eine weitere Anbindung besteht auch noch durch die recht nahe gelegene Haltestelle Marktplatz. Mit dem „ÖV-Konzept 2030“ ist vorgesehen, auch das Walzmühleareal mit dem Stadtbus zu erschliessen, was auch eine zukünftige Haltestelle auf der Südseite der Badi ermöglichen würde.



Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Innerhalb eines Radius von 400 Metern Gehdistanz zum Bad stehen öffentliche Parkplätze (blaue Punkte) für rund 550 Fahrzeuge zur Verfügung. Der grosse (hintere) Parkplatz Talackerstrasse kann via Walzmühlestrasse sehr gut erreicht werden. Die neu eingeführte Bewirtschaftung dieses Parkplatzes führte dazu, dass den Badegästen zukünftig jederzeit genügend Parkplätze zur Verfügung stehen. Von Norden her erschliesst die Schlossmühlestrasse den kleinen Parkplatz direkt vor dem heutigen Haupteingang sowie das ebenfalls nutzbare Parkhaus des Grossverteilers COOP. Weitere grosse Parkplätze stehen auf dem Marktplatz sowie an der Rüegerholzstrasse zur Verfügung.

Damit der zu kleine Parkplatz vor dem Haupteingang zukünftig weniger Schleichverkehr verursacht, muss eine bessere Entflechtung und Kennzeichnung der beiden bestehenden Parkplätze geprüft werden. Mit einer Beschränkung der Zufahrt auf Zubringerdienste und behinderte Badegäste sowie einen konsequenten Verweis auf den grossen (hinteren) Parkplatz Talackerstrasse könnte der Suchverkehr deutlich reduziert werden. Das im „Mobilitätskonzept 2030“ für die ganze Innenstadt vorgesehene Parkleitsystem dürfte das Problem weiter entschärfen. Die für den Bad-Betrieb notwendige Anzahl der Parkplätze sind mit den einschlägigen SN-Normen zu verifizieren.

h) Auswirkungen auf Energiebedarf

Aufgrund des grossen Wärmebedarfs und der langen Betriebszeiten weisen Hallenbäder einen relativ hohen Energiebedarf auf. Im Rahmen einer durch das Bundes-Programm „Energie Schweiz“ finanzierten und im Mai 2017 vom Planungsbüro Beck Schwimmbadbau erstellten Energieanalyse ist der Energieverbrauch des bestehenden Frauenfelder Hallenbads mit den Kennzahlen von frisch sanierten Hallenbädern verglichen worden. Dabei hat es sich gezeigt, dass

- der Stromverbrauch rund 2 mal so hoch,
- der Wärmeverbrauch rund 3 mal so hoch und
- der Wasserverbrauch rund 1.4 mal so hoch

wie bei einem vergleichbaren, neu erstellten Hallenbad ist.

Bei einem Neubau des Hallenbads darf somit erwartet werden, dass der Energiebedarf deutlich sinken wird. Gleichzeitig muss aber damit gerechnet werden, dass bei einer möglichst erneuerbaren und CO₂-armen Wärmeproduktion die Kosten für die Produktion einer Kilowattstunde Wärme deutlich ansteigen werden. Gemäss energiepolitischem Programm der Stadt Frauenfeld müsste ein Minergie Eco-Label angestrebt werden, was aber bei einem Hallenbad äusserst anspruchsvoll ist. Vom Kanton sind aktuell neue Möglichkeiten in Aussicht

gestellt worden, was die Anforderungen an Energiestandard eines Hallenbades angeht und darauf basierend wird ein Vorschlag ausgearbeitet.

Im Energierichtplan der Stadt Frauenfeld ist ein Anschluss an den Fernwärmering der Stadt Frauenfeld vorgesehen. Eine zusätzliche Beurteilung im Jahr 2017 durch den Experten Marco Sütterle (im Zusammenhang mit der Wärme Frauenfeld AG) hat ergeben, dass die Nutzung des städtischen Abwassers als Wärmequelle gegenüber der Nutzung von Erdwärme wirtschaftlich ebenbürtig ist. Ebenfalls hat es sich herausgestellt, dass das Gelände rund um das Hallenbad herum zu klein wäre, um eine genügend hohe Zahl von Erdwärmesonden zu platzieren. Zusätzliche Erdsonden müssten auf der anderen Seite der Murg erstellt werden.

Zumindest ein Teil der aufgrund der Energieeffizienz-Auflagen entstehenden Zusatzkosten kann durch den städtischen Energiefonds finanziert werden.

3. Weiteres Vorgehen

a) Variantenwahl

Aufgrund der in der nachfolgenden SWOT-Analyse dargelegten Argumente empfiehlt der Stadtrat einen kompletten Neubau des Hallenbads. Ausschlaggebend für diese Empfehlung ist der Umstand, dass das Hallenbad im Jahr 2020 ein Alter von 47 Jahren aufweisen wird und viele Anlageteile die Altersgrenze erreicht haben werden. Im Rahmen einer Sanierung würde nur ein Teil der Bausubstanz erneuert werden. Die übrigen Teile würden beibehalten und weiterbetrieben werden. Unter derartigen Voraussetzungen muss jeweils mit einem hohen und komplexen Sanierungsbedarf mit unberechenbaren Kostenfolgen gerechnet werden.

Die heutigen Ansprüche betreffend Attraktivität, Behindertengerechtigkeit, Energieeffizienz, Hygiene und Sicherheit können nur dann mit vertretbarem Aufwand erfüllt werden, wenn alle Anlageteile dem heutigen Stand der Technik entsprechen und optimal aufeinander abgestimmt sind.

Vergleich der beiden Varianten „Sanierung“ oder „Neubau“ des Hallenbads

Sanierung	
Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> • Gegenüber einem Neubau tieferes Kostenniveau (19-24 Mio. Franken) • Ein Teil der noch nicht abgeschriebenen Hallenbad-Teile (Buchwert ca. 5.9 Mio. Franken) können weiter benutzt werden → keine vorgezogene Abschreibung von bereits erfolgten Sanierungs- und Erweiterungsetappen nötig. 	<ul style="list-style-type: none"> • Betriebsunterbruch von 1 ½ Jahren notwendig • Risiko, dass Kunden abwandern • Anlage mit sehr unterschiedliche alten Bauteilen • Ein Teil der Bausubstanz bleibt alt und dadurch sanierungsbedürftig • Erweiterungen sind schwieriger zu realisieren
Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> • Kleineres Ablehnungs-Risiko bei der Volksabstimmung 	<ul style="list-style-type: none"> • Unberechenbarer und komplexer Sanierungsbedarf bei der alten Bausubstanz • Notwendige Nachrüstungen eventuell aufgrund der Platzknappheit nicht mehr möglich

Neubau	
Stärken:	Schwächen:
<ul style="list-style-type: none"> • Zu 100% neue, zeitgemässe Anlage • Klare bauliche und betriebliche Strukturierung möglich • Alle Kundenbereiche auf einem Niveau → effizient und barrierefrei • Weniger enge Rahmenbedingungen für die Planung → Weniger Aufwand 	<ul style="list-style-type: none"> • Kostenniveau 34 – 44 Mio. Franken • Der Restbuchwert der in den Jahren 1999 und 2003 vorgenommenen Investitionen muss innerhalb der nächsten 4-5 Jahre abgeschrieben werden → Belastung Stadtrechnung • Bei Neubau am Ort des jetzigen Sportbeckens → Zusatzkosten für Neubau des Sportbeckens
Chancen:	Risiken:
<ul style="list-style-type: none"> • Vollständig neue Strukturen → Weniger baulicher Unterhalt in den Anfangsjahren • Kein Betriebsunterbruch, sofern Neubau am Ort des jetzigen Sportbeckens → Personal und Kunden bleiben erhalten. • Zukunft langfristig gesichert 	<ul style="list-style-type: none"> • Sehr hohe Kreditsummen → Risiko einer Ablehnung bei Volksabstimmung

Vergleich der beiden im Vordergrund stehenden **Standort-Varianten bei einem Neubau des Hallenbads**

Bisheriger Standort (im Vergleich zu Standort 50m-Sportbecken)	
Stärken: <ul style="list-style-type: none"> • Alle Vorteile eines Neubaus • Durchgehend nutzbares 50m-Becken • 8-10 Mio. geringere Baukosten • Weniger Betriebsaufwand während dem Betriebsunterbruch • Keine Verlängerung der Wege von der Stadt her • Städtebaulich mehr Möglichkeiten • Genügend Platz für einen allfälligen Wellnessbereich 	Schwächen: <ul style="list-style-type: none"> • Betriebsunterbruch 18-24 Mte • Keine Vollbeschäftigung mehr für das Personal • Folienbeschichtung des Sportbeckens muss innerhalb der nächsten fünf Jahre auf der Basis eines separaten Kredits für ca. 500'000 Franken ersetzt werden. • Weniger Einnahmen
Chancen: <ul style="list-style-type: none"> • Kleineres Ablehnungs-Risiko bei der Volksabstimmung • Eventuell mehr finanzielle Mittel für Attraktivitätssteigerung 	Risiken: <ul style="list-style-type: none"> • Eventuell Abwanderung eines Teils der Kunden

Neuer Standort am Ort des 50m Sportbeckens im Freibad (im Vergleich bisheriger Standort)	
Stärken: <ul style="list-style-type: none"> • Alle Vorteile eines Neubaus • Kein Betriebsunterbruch nötig • Kundenbindung bleibt erhalten • Personal kann voll weiterbeschäftigt werden. • Kürzere Wege vom „Badi-Parkplatz“ her. 	Schwächen: <ul style="list-style-type: none"> • Noch funktionsfähiges 50m-Becken muss vorzeitig abgerissen und wieder aufgebaut werden • 8-10 Mio. höhere Baukosten wegen notwendiger Umsiedlung des Sportbeckens • Aufgrund des Weiterbetriebs des Hallenbads fällt auch das normale Betriebsdefizit weiter an. • Notwendige Neu-Positionierung des Haupteingangs
Chancen: <ul style="list-style-type: none"> • Vorzeitig saniertes Sportbecken 	Risiken: <ul style="list-style-type: none"> • Vorwurf „Geldverschwendung“, wenn noch funktionsfähiges Sportbecken abgerissen wird. • Eventuell längere Versorgungsleitung für Anergie

Ein Neubau des Hallenbads muss aus Sicht des Stadtrats am bisherigen Standort erfolgen. Die dadurch möglichen Kosteneinsparungen sowie die städtebaulichen Vorteile wiegen den Nachteil des dadurch notwendigen Betriebsunterbruchs klar auf. Mit einem Teil des eingesparten Geldes könnte allenfalls auch eine Übergangslösung (Traglufthalle über dem Sportbecken) finanziert werden.

b) Planungsverfahren mittels Architekturwettbewerb

Ziel:

Ziel des Architekturwettbewerbs ist die Auswahl des besten Projektvorschlages für den Neubau des Hallenbades, der optimale betriebliche Abläufe gewährleistet, eine wirtschaftliche Bauweise und einen kostengünstigen Unterhalt des Gebäudes verspricht. Der Zweckbau zeichnet sich zugleich durch eine attraktive Ausgestaltung sowie eine hohe ortsbauliche und architektonische Qualität aus. Mit dem Projekt müssen auch projektspezifische Kostenschätzungen eingereicht werden, welche für weitere Planungen eine Basis bilden.

Art des Verfahrens:

Aufgrund der vorhandenen Unterlagen, den klar umschreibbaren Wettbewerbsvorgaben und der anspruchsvollen Aufgabe wird ein anonymer Projektwettbewerb nach SIA-Ordnung 142 im selektiven Verfahren empfohlen. Die Auswahl der geeigneten Teams erfolgt, gestützt auf die Schwellenwerte des öffentlichen Vergabeverfahrens, somit über eine Präqualifikation. Erfahrungsgemäss werden sich rund 50 Büros für die Teilnahme am Wettbewerb über Referenzen von vergleichbaren Aufgabenstellungen bewerben, davon werden 12 bis 15 teilnehmende Teams ausgewählt. Damit junge in dieser Disziplin noch unerfahrene Büros im Unterschied zum offenen Verfahren ebenfalls Chancen zur Teilnahme haben, werden 1 bis 3 Nachwuchsteams (ohne entsprechende Referenzen) zugelassen.

Kosten:

Die Kosten des Architekturwettbewerbs bestehen aus der Preissumme für die prämierten Projekte, der Entschädigung der Fachexperten und den Kosten für die Grundlagen und Verfahrensbegleitung. Die Preissumme berechnet sich nach der voraussichtlichen Bausumme nach dem Baukostenplan BKP 2 und 4. Es müssen mindestens drei Preise ausgerichtet werden. Bei einem selektiven Wettbewerb wird jedem Team, das eine vollständige Projektarbeit abgeliefert, eine Grundentschädigung ausgerichtet. Bei einer massgeblichen Bausumme von ca. 30 Mio. Franken ist mit einer Preissumme inkl. dieser Grundentschädigung von rund 170'000 Franken auszugehen.

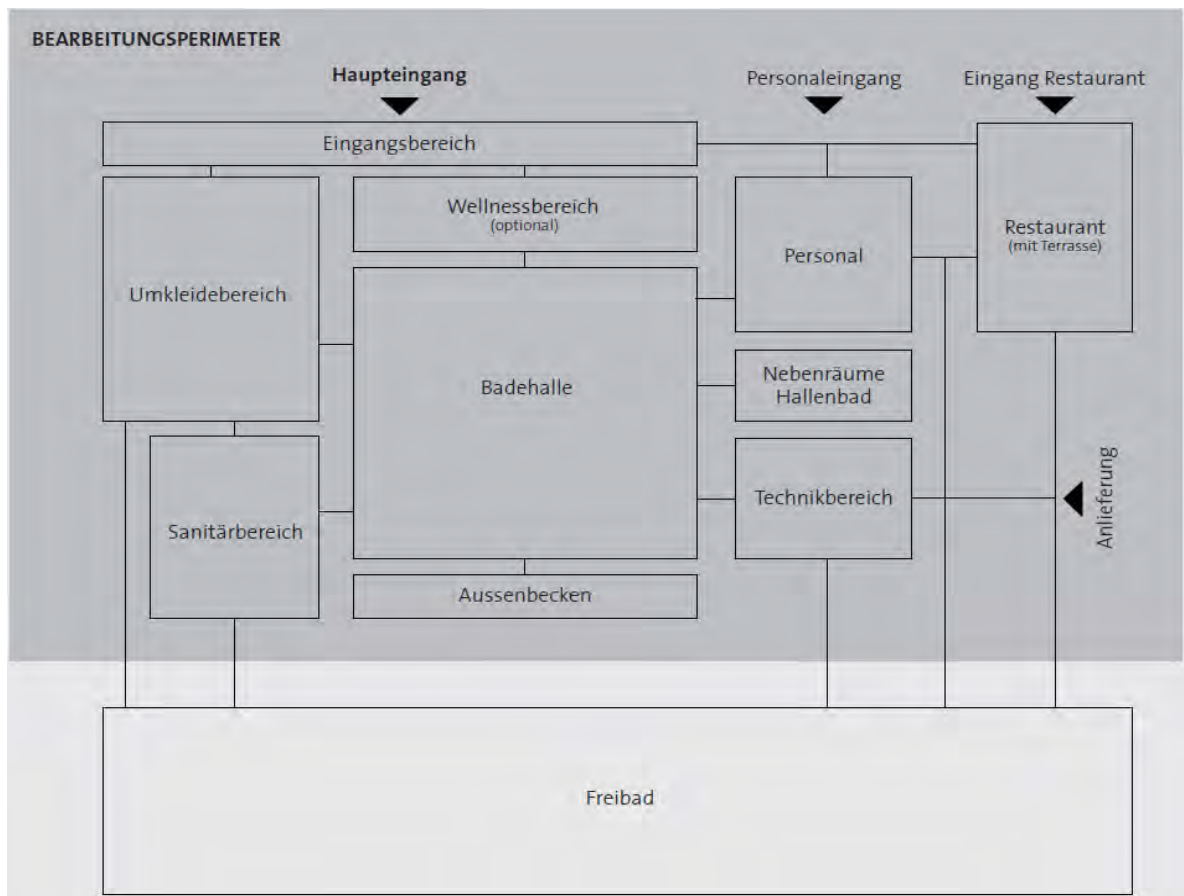
Nach einer ersten groben Kostenschätzung ergeben sich für diesen Projektwettbewerb Gesamtkosten von rund 300'000 Franken, inklusive Mehrwertsteuer und Reserven. Der Betrag kann sich jedoch aufgrund von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise Anzahl Bewerbungen, teilnehmenden Teams oder Fachrichtern und Experten noch leicht erhöhen. Aus diesem Grunde wird ein Kredit von 350'000 Franken beantragt.

Preisgericht:

Das Preisgericht setzt sich aus unabhängigen Fachrichtern und Sachrichtern zusammen. Die stimmberechtigten Fachrichter müssen in der Mehrheit sein. Es wird ein sogenanntes 5er-Gremium empfohlen, d.h. zwei Sachrichter und drei Fachrichter mit je einem Ersatzmitglied. Folglich müssen vier unabhängige Personen als Fachrichter entschädigt werden. Zweckmässig erscheint, dass bereits die Stadträte der massgeblichen Ressorts in der Planungskommission eingebunden sind und somit die Funktion von Sachrichtern übernehmen können. Auch die weiteren Mitglieder der Planungskommission lassen sich ins Preisgericht integrieren. Zusätzlich sind Experten und Fachpersonen mit beratender Stimme vorgesehen.

Raumprogramm, Wasserflächen:

Als Grundlage für den Architekturwettbewerb wurde ein detailliertes Raumprogramm erarbeitet, welche die für den Badbetrieb notwendigen Räume beinhaltet und in die folgenden Kategorien unterteilt sind: Eingangsbereich, Restauration, Umkleidebereich, Sanitärbereich, Badehalle, Nebenräume, Personalräume, Technikbereich, Aussenanlagen und optional ein Wellnessbereich.



Die geplanten Wasserflächen beziehen sich weitgehend auf die Machbarkeitsstudie. Die Wasserflächen des zukünftigen Hallenbads sollen auf die spezifischen Bedürfnisse der Bade­gäste der Region Frauenfeld und auf die hauptnutzenden Vereine sowie Kursanbieter ausge­richtet werden. Dazu gehört ein verbreitertes Schwimmerbecken mit 25m Länge, ein leicht grösseres Nichtschwimmer- und Planschbecken. Ebenso soll der Publikumsmagnet Sprudelbad ein wenig vergrössert und um einen Bereich in der Halle ergänzt werden. Zwecks Attraktivitätssteigerung sollen ein bis zwei Rutschen mit separatem Auslaufbecken eingeplant werden.

Auf den Bau des in der Machbarkeitsstudie noch vorgesehenen Sprungbeckens soll jedoch aufgrund des grossen Bau- und Wasservolumens, des schlechten Kosten/Nutzen-Verhältnisses, der unterschiedlichen Ansprüche betreffend Wassertiefe sowie der betrieblichen Nachteile im Bereich der Sicherheit (Wasseraufsicht) verzichtet werden.

Die folgende Tabelle zeigt die Aufteilung auf die Becken und einen Vergleich mit anderen Bädern. Die Angaben in der Spalte Frauenfeld SOLL basieren auf der Machbarkeitsstudie auf internen Bedürfnisstudien und auf die miteinbezogenen lokalen Wassersportvereine und Kursanbieterinnen.

Wasserflächen in [m ²]	Frauenfeld		Altstätten 11'500 EW	Kreuzlingen 22'000 EW	Uster 35'000 EW	Wil 23'800 EW
	IST	SOLL				
Schwimmerbecken 50 m	–	–	–	Zus. Becken 33m geplant	1'250	–
Schwimmerbecken 25 m	413	525	337	275	405	400
Sprungbecken	–	–	–	14	–	–
Nichtschwimmerbecken / Mehrzweckbecken	134	200	150	80	–	150
Kleinkinder (Planschbecken)	50	80	28	28	53	28 (runde Form)
Freizeit-Wasserfläche	–	40	–	100 (Thermalbad)	307	–
Aussenbecken	73	130	100	–	–	100
Auslaufbecken Rutsche	–	20	10	–	–	10
Total Wasserfläche m2	670	995	625	IST 497 (ohne Erweiterung um ca. 700m2))	2'015	688
Wellness						
Saunas, Dampfbad, Massagen, Ruhebereich	–	optional	ja	–	ja	ja
Dachterrasse	–	optional	nein	–	nein	ja

Mit den oben aufgeführten SOLL-Wasserflächen wird den zukünftigen Flächenansprüchen des Schulsports (Anforderungen Lehrplan 21), den Ansprüchen für ältere Gäste und den heute zu engen Verhältnissen im Schwimmerbecken Rechnung getragen. Zudem sollen die verschiedenen Nutzungen durch die vergrößerten Wasserflächen besser entflechtet werden.

Eine Wellness-Anlage wird optional vorgesehen. Eine solche würde jedoch nur dann erstellt, wenn ein entsprechendes Bedürfnis besteht und diese sich vollständig selber finanzieren könnte (z.B. private Finanzierung)

c) Vorzeitige Abschreibung der noch bestehenden Restbuchwerte

Aufgrund von Sanierungen und Erweiterungen sind noch nicht alle Teile des Hallenbads vollständig abgeschrieben. Es bestehen deshalb noch Restbuchwerte von rund 5,3 Mio. Franken. Bei einer Sanierung des bestehenden Hallenbads müsste bis ins Jahr 2020 ein Betrag von schätzungsweise drei bis vier Mio. Franken vorzeitig abgeschrieben werden. Bei einem vollständigen Rückbau zugunsten eines Neubaus müsste innerhalb der nächsten drei Jahre der gesamte Restbuchwert vorzeitig abgeschrieben werden.

d) Finanzierung

Es ist momentan davon auszugehen, dass die Zinslandschaft auch in den kommenden Jahren attraktiv bleibt. Allerdings muss angenommen werden, dass eine Refinanzierung von Fremdmitteln künftig zu teureren Konditionen als im aktuellen Tiefzinsniveau erfolgen werden.

In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, weshalb in den vergangenen Jahren keine Rückstellungen getätigt worden sind: Rückstellungen dürfen nur für wahrscheinliche, latente Verpflichtungen vorgenommen werden. Solche bestehen für das Hallenbad derzeit nicht.

Offen ist jedoch, wieso keine Vorfinanzierungen für einen Hallenbadersatz gemacht wurden, da die Nutzung über die theoretische Nutzungsdauer von 33 Jahren erfolgte. Unter dem alten Rechnungslegungsmodell wurden Ertragsüberschüsse für zusätzliche Abschreibungen auf den verschiedensten Anlagen der Stadt verwendet. Diese Überabschreibungen von Anlagen führen zu geringeren Abschreibungsbeträgen in den folgenden Jahren und entlasten somit die Erfolgsrechnung. Diese Entlastungen wurden den Steuerzahlern weiter gegeben, in dem der Steuerfuss seit dem Jahr 1999 von 83 Steuerprozenten auf 60 Steuerprozent reduziert wurde. Eine Vorfinanzierung hat nicht stattgefunden.

Bereits vor der Umstellung auf das neue Rechnungslegungsmodell konnten keine Gewinne mehr realisiert werden. Vorfinanzierungen sind aufgrund der aktuellen Ergebnisse der Erfolgsrechnung nicht möglich.

Zur Finanzierung des zukünftigen Hallenbad-Neubaus stehen grundsätzlich folgende Wege offen:

Bankkredite:

Bankkredite sind derzeit durch öffentlich-rechtliche Körperschaften zu sehr günstigen Konditionen erhältlich. Durch die Fremdfinanzierung dieses Bauvorhabens wird die Stadt von einem Nettovermögen in eine Nettoschuld wechseln. Dies kann zu einem schlechteren Rating und somit zu höheren Zinssätzen als aktuell angeboten führen.

Verflüssigung eines Teils des Finanzvermögens (z.B. Verkauf von Liegenschaften):

Die Verflüssigung von Finanzvermögen ist ein probates Mittel, weniger von den Kapitalgebern abhängig zu sein. Abgesehen von brach liegendem Land werden auf den Liegenschaften laufend schöne Renditen erwirtschaftet, welche dem allgemeinen Haushalt zu gute kommen und wesentlich höher als die aktuellen Zinslasten für öffentliche Darlehen sind.

Durch einen Verkauf alleinig mit der Absicht, andere Investitionen mit zu finanzieren, beschränkt der Verkauf von Land und/oder Liegenschaften die Einflussnahme der Behörde und Stadtvertreter/-innen in der aktiven Mitgestaltung und Entwicklung der Stadt. Eine Veräusserung hat daher mit Bedacht zu erfolgen und kann zeitlich vom effektiven Mittelbedarf abweichen.

Die Verflüssigung des Finanzvermögens führt zu geringerem Fremdmittelbedarf. Die Verschuldung pro Einwohner beeinflusst sie jedoch nicht. Die Berechnung der Nettoschuld lautet: Fremdkapital abzüglich Finanzvermögen. Wenn weniger Finanzvermögen vorhanden ist, steigt die Pro-Kopf-Verschuldung.

Ausgabe einer öffentlichen Anleihe:

Die Ausgabe einer öffentlichen Anleihe ist aufwendig und somit erst ab einer gewissen Summe der Geldaufnahme angezeigt. Die auf dem Markt verfügbaren Anleihen der Städte St. Gallen, Winterthur oder Zürich beginnen in der Regel bei einer Kapitalaufnahme von 100 Mio. Franken. Die Emmissionszentrale Schweizer Gemeinden, über die kleinere Beträge beschafft werden konnte, gibt es nicht mehr. Deshalb steht diese Finanzierungsvariante für die Stadt nicht zur Verfügung.

Private Investoren:

Die Kapitalbeschaffung direkt bei privaten Investoren ist theoretisch möglich. Die bisherigen Abklärungen haben ergeben, dass die Vermittlung über eine Bank erfolgen könnte. Das Vertragswerk ist umfassend, die Abwicklung aufwendig und die Kosten der Banken sind nicht unwesentlich. Zudem werden die Zinsen über den heute üblichen Ansätzen erwartet. Andere Finanzierungsformen können deshalb attraktiver sein.

Mitfinanzierung durch umliegende Gemeinden:

Für eine Mitfinanzierung durch umliegende Gemeinden stehen grundsätzlich folgende Varianten zur Verfügung

- Mitbeteiligung an den Investitionskosten: Bei einem Neubau des Hallenbads am bisherigen Standort müssten voraussichtlich 33 Mio. Franken investiert werden. Bei einer gleichmässigen Belastung aller Gemeinden der Region Frauenfeld (rund 43'000 Einwohner) entsprechend deren Einwohnerzahl würde dies einem Investitionsbeitrag von etwa 0,77 Mio. Franken pro 1000 Einwohner entsprechen.
- Mitbeteiligung an den jährlichen Betriebskosten: Bei einem Neubau im Umfang von 33 Mio. Franken muss mit einer jährlichen Nettofinanzierung (inkl. Zinskosten) von etwa 1,6 Mio. Franken gerechnet werden. Teilt man diese Summe durch die Einwohnerzahl der Region Frauenfeld, so würde dies einen jährlich zu finanzierenden Beitrag von rund 37'000 Franken pro 1000 Einwohner ergeben.
- Mitbeteiligung via höhere Eintrittspreise für auswärtige Gäste: Mit dem heutigen Grundpreis von 7 Franken pro Einzel-Ticket kann mit den Eintritten (inkl. Schulen) ein Ertrag von rund 1,3 Mio. Franken erwirtschaftet werden. Für eine volle Deckung aller Kosten müssten nach einem Neubau des Hallenbads 17 bis 18 Franken für ein Einzel-

Ticket verlangt werden. Unter der heutigen Konkurrenzsituation können jedoch in einem Standard-Hallenbad maximal von 8 bis 10 Franken verlangt werden.

Ende September 2017 wurde den Behörden der Regio-Gemeinden die Möglichkeit geboten, im Rahmen von Führungen das Hallenbad zu besichtigen. Im Anschluss an diese Besichtigungen wurde auch die Frage gestellt, ob ein gewisses Interesse an einer engeren Zusammenarbeit inklusive Mitfinanzierung besteht. Dabei zeigte es sich klar, dass dies – mit Ausnahme der Nachbargemeinden Gachnang und Warth-Weiningen – nicht der Fall ist. Somit kommt als Mitbeteiligungs-Variante nur ein Ausbau der Preis-Differenzierung (=Auswärtigen-Tarif) in Frage. Eine solche würde, mit Ausnahme von zwei Gemeinden, von den Gemeindevertretern grundsätzlich verstanden und nicht als diskriminierend empfunden.

Beiträge von Bund und Kanton Thurgau:

Weil kein 50m-Becken geplant ist, sind vom Bund keine Beiträge zu erwarten. Das kantonale Sportanlagenkonzept, welches gewisse Beiträge vorsieht, ist erst im Entstehen begriffen (vgl. Vernehmlassung im Kantonsrat 2017). Nach Erarbeitung des konkreten Projekts kann geprüft werden, welche Beiträge und Fördergelder für energetische Leistungen vom Kanton und Bund zu erwarten sind.

Beitrag aus dem Energiefonds der Stadt Frauenfeld:

Wie die Erfahrung zeigt, kann durch entsprechende Massnahmen bei einem Hallenbad-Neubau sehr viel Energie (bis zu 50%) eingespart werden. Damit wird gleichzeitig auch dem Zweckartikel (Art. 1) des Reglements über den Fonds für erneuerbare Energien und Energieeffizienz der Stadt Frauenfeld entsprochen. Ende 2020 dürfte der Fonds für stadteigene Bauten einen Stand von rund 2,5 Mio. Franken erreicht haben. Aus Sicht des Stadtrats wäre ein entsprechender Beitrag an den Bau eines neuen Hallenbads sicher gerechtfertigt.

e) Auswirkungen bei einem Verzicht auf eine Weiterführung des Hallenbadbetriebs

Ein Verzicht auf den Weiterbetrieb eines Hallenbads hätte folgende Auswirkungen auf die Stadt Frauenfeld:

- Es gäbe keine Möglichkeit mehr, ganzjährig Wassersport zu betreiben. Die Tätigkeit der entsprechenden Vereine wäre stark beeinträchtigt, sodass eventuell auch mit Vereinsauflösungen gerechnet werden müsste.
- Die Möglichkeiten für gelenkschonende sportliche Aktivitäten, welche insbesondere im Alter immer wichtiger werden, wären auf einige wenige Wochen im Sommer beschränkt.

- Die vom Lehrplan 21 geforderte Schwimm-Ausbildung aller Schülerinnen und Schüler wäre erschwert.
- Eine sehr sinnvolle Möglichkeit zur Freizeitgestaltung würde wegfallen.
- In der Frauenfelder Innenstadt würde ein beliebter Publikumsmagnet fehlen und Badegäste müssten längere Reisewege in andere Hallenbäder auf sich nehmen.
- Die Standort-Attraktivität der Stadt Frauenfeld würde abnehmen

Aus Sicht des Stadtrats muss deshalb die Zukunft des Hallenbads unbedingt gesichert werden.

Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

A n t r ä g e:

1. Das Projekt Hallenbad 2020 ist auf der Basis von Variante C (Neubau des Hallenbads am bisherigen Standort) weiter zu bearbeiten.
2. Das als Planungsgrundlage vorgeschlagene Wasserflächen-Angebot von rund 1000 m² mit optionalem Wellnessbereich als separater Bauteil wird gutgeheissen.
3. Der Kredit von 350'000 Franken für die Durchführung eines Architekturwettbewerbs wird genehmigt.

- - -

Die Vorlage geht an das Präsidium des Gemeinderates mit der Einladung, das Geschäft der zuständigen Geschäftsprüfungskommission zur Vorberatung, Berichterstattung und Antragstellung im Gemeinderat zuzuweisen.

Frauenfeld, 20. Februar 2018

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber