

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

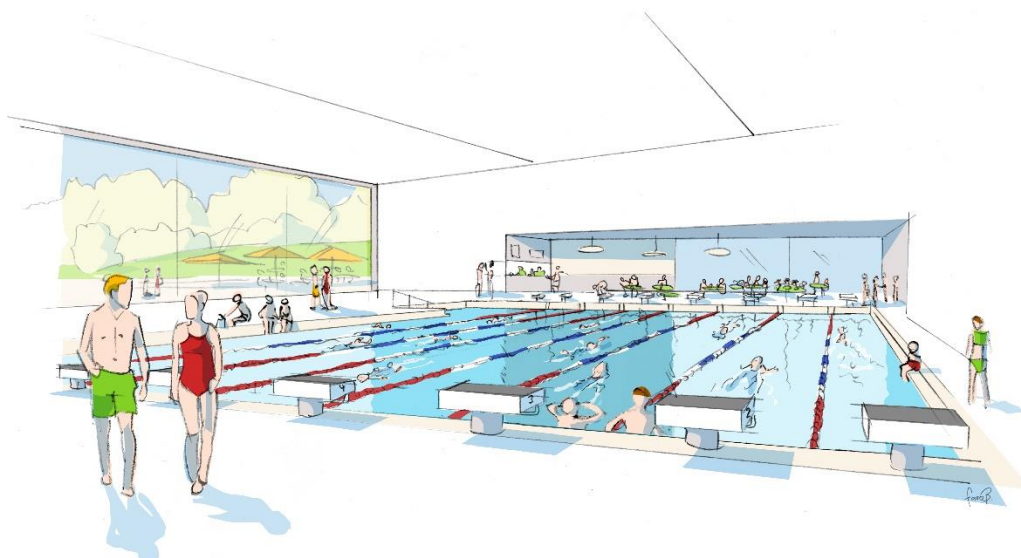
An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 10. Mai 2022

Neubau Hallenbad der KSS Schaffhausen

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für den Neubau des Hallenbades der KSS Sport- und Freizeitanlagen Schaffhausen Genossenschaft.



1. Zusammenfassung

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage für den Neubau des Hallenbades im KSS Freizeitpark Schaffhausen. Die Erneuerung ist sowohl aufgrund des Zustands der technischen Anlagen als auch der veränderten Bedürfnisse der Bevölkerung notwendig.

1.1 Ausgangslage

Die «Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft Schaffhausen (KSS)» betreibt seit Mitte der sechziger Jahre in der Stadt Schaffhausen eine Eisbahn und ein Freibad. 1972 wurde das heutige Hallenbad eröffnet, im Jahr 2010 konnte das Angebot auf der Breite durch die neue Eis- und Curlinghalle erweitert werden. Grössere Sanierungen des Hallen- und Freibades liegen bereits mehr als 20 Jahre zurück. So wurde das Hallenbad 1991 technisch saniert, das Freibad 1996. Die technischen Anlagen sind in der Zwischenzeit in einem Zustand, welcher dringend eine Sanierung erfordert.

Im Jahr 2017 beantragte der Stadtrat dem Parlament einen Planungskredit für eine Sanierung des Hallenbades. In der vorberatenden Bau- fachkommission wurde gefordert, auch einen Neubau zu prüfen. Der Stadtrat zog anschliessend die Sanierungsvorlage zurück. 2019 verabschiedete der Stadtrat eine neue Vorlage und beantragte einen Planungskredit für eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau des Hallenbades. Dieser Vorlage stimmte der Grosse Stadtrat am 16. Juni 2020 mit 33:0 Stimmen bei einer Enthaltung zu. Mit der Vorlage wurde vom Grossen Stadtrat auch ein Grundsatzentscheid für einen Neubau gefällt und das Raumprogramm festgelegt. Der Kredit von 545'000 Franken wurde für die Durchführung der Machbarkeitsstudie und die Interessensabwägung bezüglich des bestehenden Hallenbad-Altbaus bewilligt.

1.2 Machbarkeitsstudie für Hallenbad-Neubau durchgeführt

Bereits 2020 entschied das Stadtparlament, dass statt einer Sanierung des bestehenden Hallenbades ein Neubau weiterverfolgt werden soll. Der Stadtrat hat eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, mit welcher aufgezeigt wurde, dass sich der Hallenbadneubau mit dem zuvor vom Grossen Stadtrat festgelegten Raumprogramm auf dem vorgesehenen Perimeter realisieren lässt. Zudem wurde basierend auf der Machbarkeitsstudie das Investitionsvolumen beziffert.

1.3 Zeitgemässe Attraktivierung des KSS-Angebotes

Das Hallenbad wird massvoll, zeitgemäss und bedarfsgerecht erweitert: Es wird ein Schwimmbecken mit 8 Bahnen à 25 m (heute 6 Bahnen), ein Lehrschwimmbecken mit Hubboden, ein Kursbecken, ein separates Sprungbecken und einen grosszügigen Kinderplanschbereich enthalten. Auch im neuen Hallenbad ist eine Rutschbahn geplant, welche in ein separates Landebecken führt. Durch Sponsoren ist (später) eine Erweiterung auf drei Rutschbahnen möglich. Das neue Warmwasser-Aussenbecken wird verkleinert aber optimiert und attraktiver gestaltet. Im Obergeschoss ist eine Wellness-Anlage mit gestalteter Dachlandschaft vorgesehen.

Der Hallenbadneubau umfasst weiter einen zentralen Eingang für alle Angebote der KSS, ein grösseres und von aussen zugängliches Restaurant, eine Tiefgarage, eine neue Technikzentrale sowie Betriebs- und Mietflächen (u.a. Fitness).

Der nach den neusten energetischen Standards erstellte Neubau und die erneuerte Technikzentrale mit Anschlussmöglichkeit an einen Wärmeverbund verbessern die Effizienz und die Umweltfreundlichkeit der Anlage.

1.4 Tragbare Investitionskosten für die Stadt von 31.7 Mio. Franken

Der Hallenbadneubau löst ein Investitionsvolumen von brutto rund 80 Mio. Franken aus.

Davon sollen, basierend auf dem kantonalen Sportanlagenkonzept 15 % vom Kanton getragen werden. Der Regierungsrat hat diesbezüglich in einem Regierungsratsbeschluss die Absicht erklärt, zu Handen des Kantonsrats eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

Die Jakob und Emma Windler-Stiftung hat sich bereit erklärt, das Projekt mit 50 % der nach Abzug des Kantonsbeitrages und der Vorsteuer verbleibenden Kosten bzw. mit maximal 30 Mio. Franken zu unterstützen. Nach Abzug aller Beiträge und Fördergelder verbleibt bei der Stadt eine Investitionslast von 31.7 Mio. Franken.

Mit dem neuen Hallenbad können die Attraktivität der KSS signifikant gesteigert und gleichzeitig die Betriebsabläufe optimiert werden. Dadurch kann der städtische Betriebsbeitrag voraussichtlich um 1.0 Mio. Franken pro Jahr gesenkt werden. Gleichzeitig hat der Neubau für die Stadt höhere Abschreibungen, Kapital- und Unterhaltskosten zur Folge, wodurch die Belastung des städtischen Haushaltes insgesamt um rund 0.8 Mio. Franken pro Jahr ansteigen wird. Mit der im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2021 beantragten finanzpolitischen Reserve zur Teilvorfinanzierung des Hallenbadneubaus wird die wiederkehrende Belastung des städtischen Haushaltes auf 0.4 Mio. Franken halbiert.

1.5 Abstimmung 2023, Eröffnung 2029 geplant

Über den Neubau des Hallenbades wird die städtische Stimmbevölkerung voraussichtlich im Frühling 2023 entscheiden. Erst nach der Kreditbewilligung wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt und ein konkretes Bauprojekt ausgearbeitet. Dieses Vorgehen nach dem sogenannten «St. Galler Modell», ermöglicht eine demokratische Mitsprache zu einem frühen Zeitpunkt und bevor grosse Summen für die Planung ausgegeben werden. Daher liegen aktuell noch keine detaillierten Pläne vor. Die Umsetzung ist ab 2025 (Provisorien und Technikzentrale) bzw. 2027 (Hallenbad) geplant, die Neueröffnung 2029.

1.6 Umgang mit dem Altbau: Entscheid, wenn Bedarf klar ist

Parallel zur Machbarkeitsstudie hat der Stadtrat entsprechend dem Auftrag des Grossen Stadtrates die Klärung des Umgangs mit dem Altbau des Hallenbades vorangetrieben. In der Interessenabwägung kommt der Stadtrat zum Schluss, dass die Umnutzung des Hallenbades bei einem

entsprechenden Bedarf im Kontext schulischer Nutzungen (Kindergarten, Skills-Turnhalle) weiterverfolgt werden soll. Ein definitiver Entscheid kann aber erst zeitnah zur Stilllegung der bisherigen Hallenbadnutzung erfolgen, weil erst dann der Bedarf genügend verbindlich ausgewiesen werden kann. Deshalb sieht der Stadtrat vor, die Arbeiten zur Interessenabwägung rund zwei Jahre vor der Neueröffnung des Hallenbades wieder aufzunehmen und dann abzuschliessen.

1.7 Würdigung: Standortattraktivität erhöhen

Das alte Hallenbad aus den 60er-Jahren ist stark sanierungsbedürftig. Der Neubau des Hallenbades ist sinnvoll und eine wertvolle Investition für den Standort Schaffhausen. Es handelt sich um ein Generationenprojekt mit hoher Bedeutung für die Bevölkerung über die Stadt hinaus.

Dank der Mitfinanzierung durch die Jakob und Emma Windler-Stiftung und den Kanton Schaffhausen sind die Kosten für ein modernes und zukunftsfähiges Hallenbad für die Stadt und die KSS Genossenschaft tragbar.

Heute verzeichnet der KSS Freizeitpark jährlich rund 430'000 Eintritte. Die Sport- und Freizeitanlage ist Heimat verschiedener grosser Sportvereine und bei allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen beliebt. Sie dient den Schulen und als Treffpunkt in der Freizeit für Spass, Sport und Gesundheit.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
1.1 Ausgangslage	2
1.2 Machbarkeitsstudie für Hallenbad-Neubau durchgeführt	2
1.3 Zeitgemässe Attraktivierung des KSS-Angebotes	2
1.4 Tragbare Investitionskosten für die Stadt von 31.7 Mio. Franken	3
1.5 Abstimmung 2023, Eröffnung 2029 geplant	3
1.6 Umgang mit dem Altbau: Entscheid, wenn Bedarf klar ist	3
1.7 Würdigung: Standortattraktivität erhöhen	4
2. Ausgangslage	7
2.1 KSS Freizeitpark Schaffhausen	7
2.1.1 Geschichte der KSS	7
2.1.2 Heutiges Angebot	8
2.1.3 Frequenzen, Herkunft und Struktur der Gäste	9
2.2 Grosser Erneuerungsbedarf beim Wasserpark	11
2.3 Neubau statt Sanierung	11
2.4 Optimierung Rechtsform, Finanzierung und Baurecht	12
3. Umgang mit der Bestandesbaute	13
3.1 Ausgangslage	13
3.2 Prozess Interessenabwägung	13
3.3 Empfehlung für weiteres Vorgehen	14
4. Machbarkeitsstudie zum Neubau des Hallenbades	16
4.1 Grundlagen	16
4.1.1 Raumprogramm	16
4.1.2 Projektperimeter	17
4.2 Projektbestandteile	18
4.2.1 Eingang	18
4.2.2 Hallenbad	19
4.2.3 Tiefgarage	20
4.2.4 Gastronomie und Wellness	20
4.2.5 Betriebsflächen	21
4.2.6 Mietflächen	21
4.2.7 Zivilschutzanlage	22
4.2.8 Freibad	22
4.2.9 Technikzentrale	23
4.3 Umgebung und Erschliessung	23
4.4 Gebäudehöhe und Fussabdruck	23
4.5 Materialisierung	24
4.6 Energie und Wärmeverbund	24
5. Projektvorgehen, Bauablauf und Terminplan	26
5.1 Projektvorgehen nach «St. Galler Modell»	26
5.2 Projektmanagement	26
5.3 Meilensteinprogramm	26
5.4 Bauablauf und Abhängigkeiten	28

6.	Finanzielle Aspekte	30
6.1	Investitionen	30
6.1.1	Reserven	30
6.1.2	Kostengenauigkeit	31
6.1.3	Indexierung	31
6.1.4	Unabhängige Verifizierung der Kostenschätzung, Benchmarking	31
6.1.5	Projektbegrenzung	31
6.2	Beiträge, Abzüge und Subventionen	33
6.2.1	Mehrwertsteuer-Vorsteuer-Rückvergütung	33
6.2.2	Energieförderbeitrag	34
6.2.3	Förderbeitrag für Schutzräume	34
6.2.4	Beitrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung	34
6.2.5	Beitrag des Kantons Schaffhausen	34
6.2.6	Beitrag der Stadt Schaffhausen	35
6.3	Finanzielle Auswirkungen	35
6.3.1	Finanzielle Auswirkungen für die KSS Genossenschaft	35
6.3.2	Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schaffhausen	37
6.4	Umwandlung des Investitionsbeitrages in Anteilscheinkapital	38
7.	Zuständigkeiten	39
8.	Würdigung	40
8.1	Vorteile und Chancen	40
8.2	Herausforderungen und Risiken	41
Anträge:	43

2. Ausgangslage

2.1 KSS Freizeitpark Schaffhausen

2.1.1 Geschichte der KSS

Die «Kunsteisbahn- und Schwimmbadgenossenschaft Schaffhausen (KSS)» betreibt seit Mitte der sechziger Jahre in der Stadt Schaffhausen eine Eisbahn und ein Freibad. 1972 wurde das heutige Hallenbad eröffnet, im Jahr 2010 konnte das Angebot auf der Breite durch die neue Eis- und Curlinghalle erweitert werden.

Tabelle 1: Meilensteine der Entwicklung der KSS

Jahr	Meilenstein
1965	Eröffnung Eisbahn
1966	Eröffnung Freibad
1972	Eröffnung Hallenbad
1982/82	Angebot Wassergymnastik, Eröffnung Massage
1984	Rutschbahn im Hallenbad
1986	Eröffnung Fitnesszentrum / Kieser Training
1986-88	Sanierung/Überdachung Eisfeld
1989	Eröffnung Kids-River
1991	Abwärmenutzung Eispiste, Sanierung Schwimmhalle
1994	Bau Beach-Volleyballplätze
1995	Sanierung Freibad, Bau Wellness-Aussenbecken
2000	Eröffnung Wellnesspark
2003	Realisierung SIG Winterdach
2010	Bau Eis- und Curlinghalle («IWC-Arena»)
2018	Ersatz SIG Winterdach
2020	Sanierung Eispisten

2.1.2 Heutiges Angebot

Die KSS ist heute das ganze Jahr ein sehr beliebter Treffpunkt für Spass, Spiel, Sport, Gesundheit und Entspannung. Das Angebot wurde über die Jahre und wird weiterhin laufend an neue Bedürfnisse angepasst und damit attraktiv gehalten. So wurden u.a. ein Warmwasser-Aussenbecken und der Wellnessbereich ergänzt, das 50 m-Becken für die Winternutzung ertüchtigt, Rutschbahnen und Beachvolleyballplätze gebaut und Massageräume sowie Kursangebote im Gesundheitsbereich realisiert.

Abbildung 1: KSS Freizeitpark im Sommer

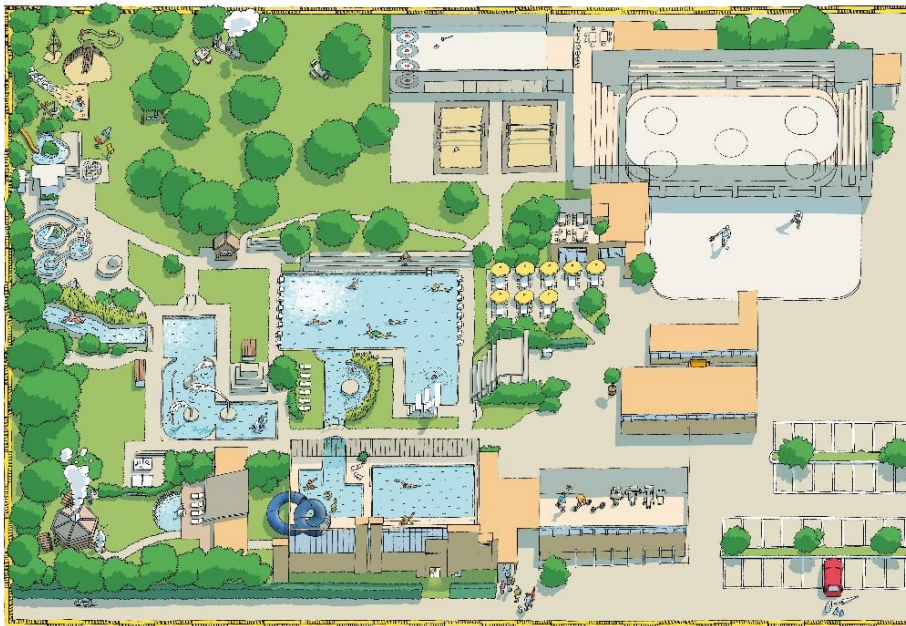
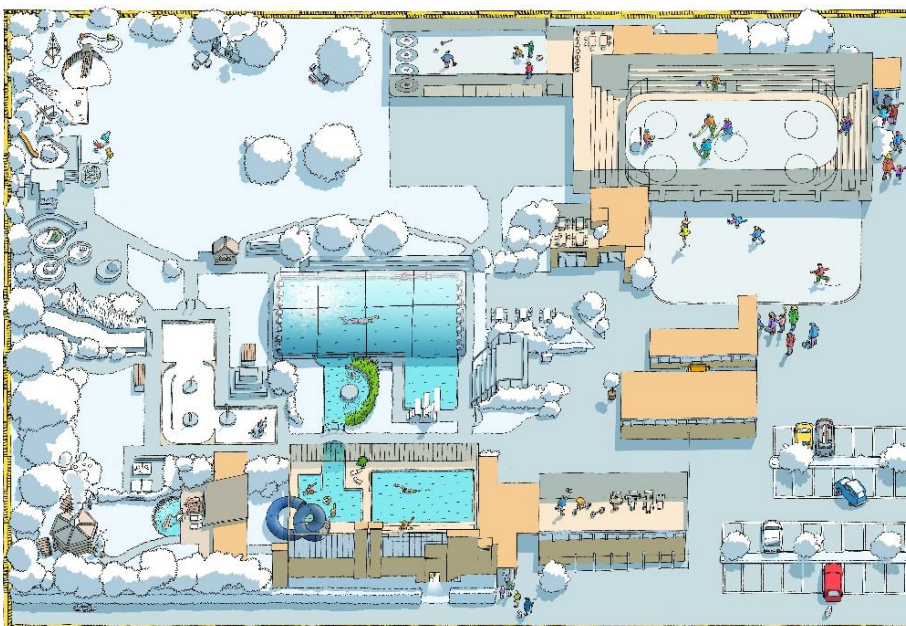


Abbildung 2: KSS Freizeitpark im Winter



Heute werden die Angebote verstärkt aktiv vermarktet, um so für alle Betriebsteile zusätzliche Einnahmen und Deckungsbeiträge zu erzielen: Hier reicht die Palette u.a. von Themenabenden, Übernachtungsangeboten im Freibad und gastronomischen Ergänzungen bis zu den beliebten Paketangeboten für Gruppen und Unternehmen im Eis-park und im Restaurant.

Daneben ist die KSS besonders in den letzten Jahren vermehrt auch ein Ort für Veranstaltungen von Dritten geworden. In der «IWC Arena» finden Generalversammlungen und Mitarbeitendenfeste statt und im Freibad organisieren Dritte sportliche und gesellige Anlässe für Teilnehmende, Mitarbeitende und Kunden.

2.1.3 Frequenzen, Herkunft und Struktur der Gäste

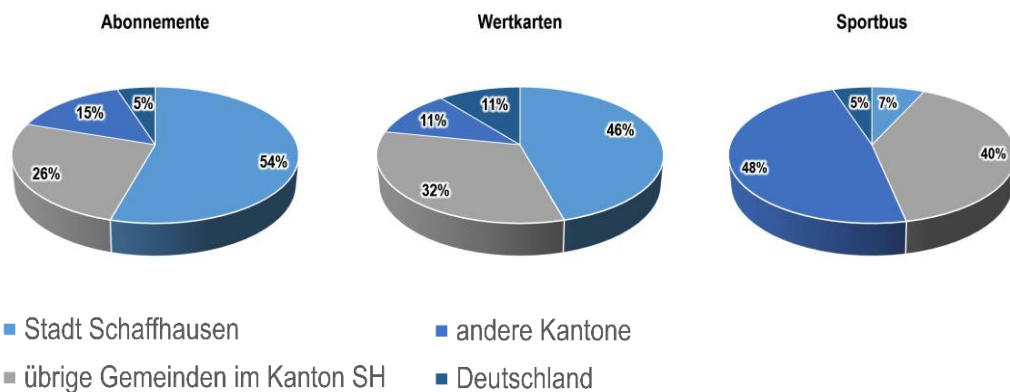
Heute verzeichnet der KSS Freizeitpark jährlich rund 430'000 Eintritte.

Tabelle 2: Jährliche Gästefrequenzen im KSS Freizeitpark

Frequenzen (Zahlen 2017)	Wasserpark Winter: Hallenbad 6x25m, Nicht-Schwimmer-Becken, 50m-Rutschbahn, Aussenschwimmkanal, 1m-Sprungbrett Sommer: zusätzlich 8x50m, Nichtschwimmer-Becken, Rutschbahn, Kids-River, Planschbecken, 1/2/3m-Sprungbrett	Traglufthalle Winterdach über dem 8x50m-Becken im Freibad	Wellness Bio-, Finnen-, Fass- und Blockhaussauna, Dampfbad, Pool, Ruheräume, Park	Eis-park Ausseneisfeld, Eishalle, Curlinghalle
Winter	182'203	46'299	32'278	56'266
Sommer	112'666	-		-
Total	ca. 430'000			

Bei den Saison-/Jahresabonnements, bei den Wertkarten sowie beim Sportbus-Angebot werden die Wohnorte der Gäste registriert. Gegenüber den Abonnements ist der Anteil der auswärtigen Gäste bei den Wertkarten höher und es ist davon auszugehen, dass dieser Anteil bei den Einzeleintritten nochmals höher liegt. Einheimische kaufen eher ein Abo oder eine Wertkarte als Gäste, die weiter weg wohnen. Mit dem Sportbus kann die KSS dank Finanzierung durch Sponsoren Schulklassen aus der ganzen Region kostenlos für einen Aufenthalt im Eis-park abholen und so für weitere Besuche begeistern. Weil dieses Angebot für weiter entfernte Schulstandorte besonders attraktiv ist, liegt hier der Anteil der auswärtigen Gäste klar höher als bei den Besuchenden mit Abos und Wertkarten.

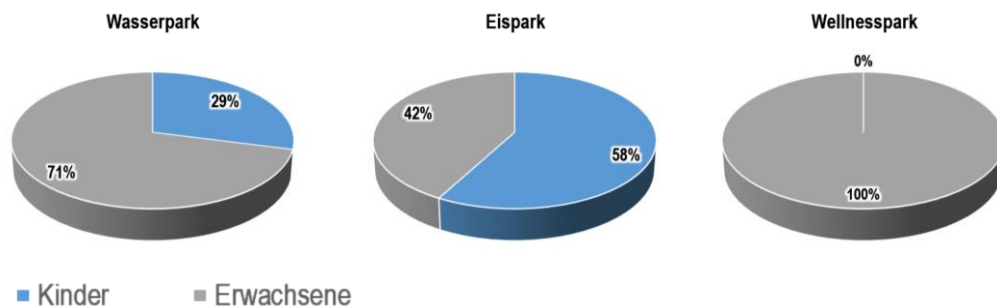
Abbildung 3: Herkunft der Gäste bei Abonnements, Wertkarten und dem Sportbus-Angebot für Kinder



Die Statistik zeigt, dass die KSS weit über die Stadtgrenzen hinaus Gäste anzieht und deshalb von grosser überregionaler Bedeutung ist.

Sozio-demografisch werden bei den Besuchenden keine Einschränkungen festgestellt. Während im Wasser- und Wellnesspark Erwachsene überwiegen, liegt der Anteil der Kinder im Eispark bei fast 60 %. Insgesamt sind 29 % der Besuchenden Kinder, 71 % Erwachsene.

Abbildung 4: Altersverteilung der Gäste nach Angebot



Die Frequenzen in der KSS sind über die letzten Jahrzehnte permanent gestiegen. Neben der allgemeinen Popularität des Wassersports und von gesundheits- bzw. fitnessorientierten Angeboten spielt auch die zunehmende Bedeutung für den Schulsport eine wesentliche Rolle. Zudem hat die Lebenserwartung der Bevölkerung ab dem Alter 65 in den letzten 30 Jahren um rund fünf Jahre zugenommen. Die sportlich aktiven Senioren und Seniorinnen sind für die KSS eine wichtige und attraktive Zielgruppe. Diese Entwicklung bedeutet aber auch, dass die Frequenzen und die unterschiedlichen Nutzungsansprüche zu grösseren Nutzungskonflikten führen und einzelne Gäste ihren Bedürfnissen schon heute auswärts nachkommen (müssen).

Die KSS ist Heimat folgender Vereine:

- Schwimmclub Schaffhausen
- Eishockey Club Schaffhausen
- Eislaufgemeinschaft Schaffhausen
- Tristar Triathlon-Club Schaffhausen
- Pro Senectute
- Rheumaliga Schaffhausen
- Schweizerische Lebensrettungs-Gesellschaft Schaffhausen

2.2 *Grosser Erneuerungsbedarf beim Wasserpark*

Grössere Sanierungen des Hallen- und Freibades liegen bereits mehr als 20 Jahre zurück. So wurde das Hallenbad 1991 technisch saniert, das Freibad 1996. Die technischen Anlagen sind in der Zwischenzeit in einem Zustand, welcher dringend eine Erneuerung erfordert. Die Unterhaltskosten steigen überproportional an, Betrieb und Sicherheit können nur noch mit grossem Aufwand gewährleistet werden. Seit der Zeit des Baus der Anlagen haben sich zudem die Erwartungen der Bevölkerung an ein Hallenbad deutlich verändert. Die heute vorhandenen Nutzungskonflikte müssen bei einer zukünftigen Entwicklung der KSS dringend beachtet und behoben werden.

2.3 *Neubau statt Sanierung*

Im Jahr 2017 beantragte der Stadtrat dem Parlament einen Planungskredit für eine Sanierung des Hallenbades. In der vorberatenden Bau-fachkommission wurde gefordert, auch einen Neubau zu prüfen. Der Stadtrat zog anschliessend die Sanierungsvorlage zurück.

Mit der Prüfung eines Neubaus eröffneten sich neue Möglichkeiten bezüglich betrieblicher und baulicher Aspekte. Zur Festlegung des Beckenprogramms wurde eine Bedarfsabklärung durchgeführt und die Nutzerzahlen der KSS ausgewertet.

Im Jahr 2019 verabschiedete der Stadtrat eine neue Vorlage und beantragte einen Planungskredit für eine Machbarkeitsstudie für einen Neubau des Hallenbades. Dieser Vorlage stimmte der Grosse Stadtrat am 16. Juni 2020 mit 33:0 Stimmen bei einer Enthaltung zu. Damit wurde vom Grossen Stadtrat auch ein Grundsatzentscheid für einen Neubau gefällt und das Raumprogramm festgelegt. Der Kredit von 545'000 Franken wurde für die Durchführung der Machbarkeitsstudie und die Interessenabwägung (vgl. Kapitel 3) zum Umgang mit dem bestehenden Hallenbad-Altbau bewilligt.

2.4 Optimierung Rechtsform, Finanzierung und Baurecht

Im Bereich der Governance, der Finanzen und beim Baurechtsvertrag wurde in der Vergangenheit Handlungsbedarf erkannt. Um für das Hallenbad-Projekt und die Zukunft in diesen Bereichen eine optimierte Grundlage zu schaffen, hat der Stadtrat in Absprache mit der KSS Genossenschaft mit einer vorgelagerten Vorlage ein Reformpaket beschlossen.

Sowohl die ausserordentliche Generalversammlung der KSS (am 10. November 2021) als auch der Grosse Stadtrat (am 8. März 2022) haben dem Reformpaket zugestimmt. Die neuen Statuten und die Leistungsvereinbarung können deshalb rückwirkend per 1. Januar 2022 in Kraft gesetzt werden.

Mit der separaten Vorlage¹ wurden zusammenfassend folgende Verbesserung erreicht:

- Die KSS behält die bewährte Rechtsform der Genossenschaft bei.
- Die Governance wird verbessert: Die Mitsprachemöglichkeit der Stadt als Hauptfinanziererin wird gestärkt.
- Der Betriebsbeitrag wird erhöht, so dass die KSS künftig in der Lage ist, den kleineren Unterhalt ihrer Anlagen mit eigenen Mitteln zu finanzieren.
- Die Buchhaltung der Genossenschaft wird bereinigt (Neubewertung Anlagen, Kapitalherabsetzung).
- Der Baurechtsvertrag mit der Stadt wird erneuert und dabei werden die Standardkonditionen eingesetzt.

¹ Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 7. September 2021 betreffend «KSS Freizeitpark Schaffhausen, Optimierung Rechtsform, Finanzierung und Baurecht»

3. Umgang mit der Bestandesbaute

In den politischen Beratungen zur Vorlage «Neubau Hallenbad der KSS Schaffhausen, Grundsatzentscheid und Kredit für Planungsgrundlage» hat der Grosse Stadtrat beschlossen, dass die Abklärungen und Interessenabwägung vorgezogen und parallel zur Durchführung der Machbarkeitsstudie erfolgen sollen. Dies entgegen dem Vorschlag des Stadtrats, der einen Start des Prozesses und die Interessenabwägung erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen hätte.

In diesem Kapitel wird über die Ergebnisse der durchgeführten Arbeiten informiert.

3.1 Ausgangslage

Die KSS steht mit einem Teil ihrer Bauten im Verzeichnis der schützenswerten Kulturdenkmäler (VKD) der Stadt Schaffhausen (Bauten und Gärten). Mit der Aufnahme ins VKD ergab sich eine Schutzvermutung. Die grundsätzliche Schutzwürdigkeit der Anlage wurde durch ein fachliches Gutachten (Detailinventar) bestätigt.

Im Zuge der Abklärungen zur Machbarkeit eines Neubaus stellte sich die Frage, ob bestehende Bauten der KSS rückgebaut werden können. Um diese Frage zu klären, war eine ausführliche Interessenabwägung nötig.

Eine Interessenabwägung wird gemäss Art. 3 der nationalen Raumplanungsverordnung (SR 700.1) in drei Schritten durchgeführt:

- Interessen ermitteln
- Interessen beurteilen sowie Vereinbarkeit mit angestrebter räumlicher Entwicklung und möglicher Auswirkungen berücksichtigen
- Interessen möglichst umfassend berücksichtigen und im Entscheidungsprozess abwägen

Für die Interessenabwägung besteht eine Begründungspflicht. Das heisst, die Interessenabwägung muss dokumentiert und die Beurteilung der relevanten öffentlichen Interessen ausführlich abgewogen werden.

Im Gesetz über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Schaffhausen (SHR 451.100) ist unter Art. 6 Abs. 5 festgelegt, dass eine Schutzmassnahme im Sinne von Art. 5 spätestens dann zu treffen ist, wenn durch ein Bauvorhaben oder eine andere geplante Massnahme das Schutzziel eines verzeichneten Objekts beeinträchtigt werden könnte. Von einer Schutzmassnahme kann abgesehen werden, wenn private oder öffentliche Interessen überwiegen und gegen eine solche sprechen.

3.2 Prozess Interessenabwägung

Der mit Unterstützung eines externen Planungsteams gestartete Prozess zur Prüfung alternativer Nutzungsvarianten und zur Interessenabwägung wurde in folgende fünf Phasen gegliedert:

In der 1. Phase wurden eine Auftragsklärung mit der Auftraggeberin (Stadt Schaffhausen) vorgenommen und das genaue Vorgehen sowie die Projektorganisation festgelegt. Weiter wurden die vorhandenen Grundlagen für die Variantenstudie zusammengetragen und gesichtet

sowie eine Besichtigung der Bestandesbaute und der Gesamtanlage durchgeführt.

In der 2. Phase wurden die relevanten Interessen – wie beispielsweise der Bedarf für eine neue Nutzung, denkmalpflegerische Erhaltungsziele, betriebliche und wirtschaftliche Aspekte, schonender Umgang mit Ressourcen – zusammengetragen und beschrieben. Die Liste der Interessen wurde im Rahmen des ersten Runden Tisches mit den relevanten städtischen und kantonalen Fachstellen diskutiert, verifiziert, wo notwendig ergänzt und angepasst und schliesslich vom Lenkungsausschuss verabschiedet. Zudem wurde mögliche Umnutzungsideen im Rahmen eines ersten Brainstormings für die Bestandesbaute gesammelt.

Im Rahmen der 3. Phase wurden zuerst Vorschläge für die Umnutzung der Bestandesbaute und eine Neunutzung der freiwerdenden Fläche bei einem allfälligen Abbruch des Hallenbades gesammelt. Der Ideenfächer wurde zu Beginn bewusst möglichst breit angelegt. In dieser Phase wurden auch Referenzbeispiele von Umnutzungen von anderen ehemaligen Hallenbädern, Turnhallen und Industriehallen beigezogen. Alle gesammelten Ideen wurden anhand der in der Phase 2 festgelegten Interessen beurteilt. Die Ideen, welche die Interessen am besten berücksichtigten, wurden weiterverfolgt und weiterentwickelt.

Für die favorisierten Umnutzungsvarianten wurden im Rahmen der 4. Phase eine vertiefte Bedarfsanalyse durchgeführt, die architektonische Machbarkeit geklärt und eine Grobkostenschätzung vorgenommen.

Die favorisierten Umnutzungsmöglichkeiten wurden in der 5. Phase aufgrund der in Phase 2 festgelegten Interessen bewertet und mit dem Rückbau verglichen. Daraus erfolgt eine Empfehlung für das weitere Vorgehen.

3.3 Empfehlung für weiteres Vorgehen

Der Prozess der Interessenabwägung betreffend den Umgang mit der Bestandesbaute wurde unter Beizug der relevanten städtischen und kantonalen Fachstellen durchgeführt. Dabei wurden sowohl der bauliche Zustand betrachtet als auch die ausgewiesenen Nutzungsinteressen der Stadt Schaffhausen ab dem Jahr 2030. Die auf Fachebene erarbeiteten Empfehlungen wurden anschliessend dem Lenkungsausschuss und schliesslich dem Stadtrat zum Entscheid vorgelegt.

Nach intensiven Gesprächen, auch unter Einbezug externer möglicher Anspruchsgruppen, resultierte auf der Grundlage der abgewogenen Interessen die Empfehlung, die Idee für die Umnutzung des Hallenbades im Kontext schulischer Nutzungen (Kindergarten, Hort) weiterzuverfolgen. Dabei soll auch geprüft werden, wie die Anlage über das traditionelle Angebot der Schule hinaus, insbesondere im sportlichen Unterricht (Skills-Turnhalle für alle Klassen zugänglich), betrieblich besser ausgenutzt (auch am Wochenende und in den Ferien) und das Angebot für Kinder und Jugendliche in der Stadt erweitert werden könnte.

Der Bedarf an Schulraum und mögliche ergänzende Freizeitnutzungen zum Zeitpunkt der Ausserbetriebnahme des heutigen Hallenbads sind heute naturgemäss nicht vollständig bekannt. Dazu sind im Verlaufe der

nächsten rund sieben Jahre (bis zur Inbetriebnahme des neuen Hallenbades) weitere Abklärungen notwendig. Falls diese ergeben sollten, dass der Bedarf für die Umnutzungen nicht nachgewiesen werden kann, oder die Kosten deutlich höher ausfallen als heute grob abgeschätzt, könnte entgegen der aktuellen Empfehlung ein Abbruchentscheid erfolgen. Eine Weiterverfolgung des Prozesses auf den Erkenntnissen der vorliegenden Interessenabwägung soll ab dem Jahr 2026 aufgenommen werden. So kann sichergestellt werden, dass die Planung der Umnutzung im 2030 dem aktuellen Bedarf gerecht wird.

4. Machbarkeitsstudie zum Neubau des Hallenbades

Die Machbarkeitsstudie wurde durch ein externes Planungsteam erarbeitet, welches über ausgewiesene Erfahrungen im Hallenbadbau verfügt. Ziel der Machbarkeitsstudie war, eine Realisierung auf dem vorgesehenen Projektperimeter gemäss dem erarbeiteten Raumprogramm mit den geforderten funktionalen Bezügen zu überprüfen und die dazugehörigen Investitionskosten zu beziffern. Neben den Kalkulationen der Architekten und Fachplaner wurden die Kosten auch durch einen unabhängigen Baukostenplaner verifiziert.

Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wurde nachgewiesen, dass das gewünschte Raumprogramm im vorgesehenen Projektperimeter quartierverträglich ausgeführt werden kann.

4.1 Grundlagen

4.1.1 Raumprogramm

Das Raumprogramm für die Machbarkeitsstudie sowie für den nachgelagerten Wettbewerb wurde durch einen externen Bäderspezialisten in Zusammenarbeit mit der KSS erstellt und vom Grossen Stadtrat bereits im Rahmen der Vorlage aus dem Jahr 2019 bestätigt.

Nebst den benötigten Flächen sind in Funktionsschemen auch die Anforderungen an die Räume sowie Abhängigkeiten zwischen diesen und ihren Funktionen dargestellt. Beim Raumprogramm wurden auch die Nutzenden und Vereine einbezogen.

Die wesentlichen Veränderungen zwischen der heutigen Situation und dem Angebot nach der Realisierung des «Neubaus» wurden in der folgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 3: Vergleich Heute und Neubau

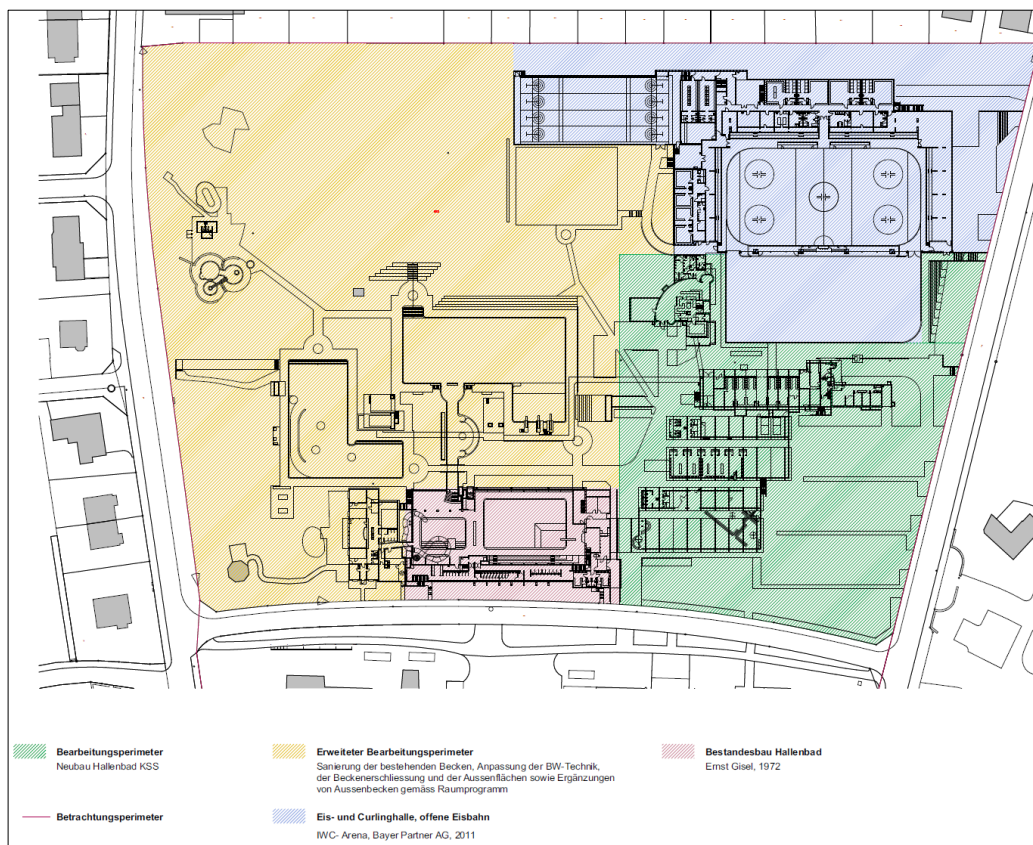
	heute	Neubau
Wasserfläche (gesamt)	650 m ²	ca. 1'000 m ²
Anzahl Bahnen	6 x 25 m	8 x 25 m
Sprungbrett/-turm	1 m vorhanden	1 m und 3 m
Warmwasser-Aussenbecken	vorhanden	Vorhanden, Verkleinerung aber Optimierung
Nichtschwimmer-/Lehrschwimmbecken	vorhanden	vorhanden
Kursbecken	nicht vorhanden	vorhanden
Kinderplanschbecken/-bereich	17 m ²	40 m ²
Tiefgarage	nicht vorhanden	vorhanden

Gastronomie	vorhanden, nicht direkt zugänglich von Aussen, getrennt in Restaurant und Cafeteria	zentrales Angebot, auch von Aussen direkt zugänglich
Fitness, Wellness, Gesundheit	vorhanden	im Volumen integriert und teilweise erweitert
Eingänge	6-7 ²	1-2

4.1.2 Projektperimeter

Der Projektperimeter für den Hallenbad-Neubau umfasst die im nachfolgenden Plan grün schraffierte Fläche. Der Neubau soll im Bereich des heutigen Parkplatzes sowie der Freibad- und Eisbahngarderoben der KSS erstellt werden. Mit diesem Perimeter wird sichergestellt, dass es während der Bauphase zu keinem Betriebsunterbruch beim Hallenbad kommt und für alle Angebote der KSS und von eingemieteten Dritten eine zentrale Eingangssituation geschaffen werden kann.

Abbildung 5: Projektperimeter Hallenbad-Neubau



Durch die Lage der KSS in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBAG) ist keine baurechtliche Beschränkung im Höhenprofil gegeben.

² Hallenbad/Freibad, Wellness, Massage, Fitness, Eispark, Spielereingang «IWC-Arena»

Massgebend ist eine gute Gesamtwirkung, die auf das bauliche Quartiergefüge abzustimmen ist.

4.2 Projektbestandteile

Das Raumprogramm des Neubaus besteht aus verschiedenen Bereichen, die innerhalb eines Gebäudekörpers organisiert werden sollen. Diese einzelnen Bereiche stehen in einer funktionalen Beziehung zueinander und haben die nachfolgend beschriebenen spezifischen Anforderungen.

4.2.1 Eingang

Die heutige Situation mit sechs bis sieben Gäste-Eingangsbereichen soll mit einem zentralen Zugang zu allen Angeboten der KSS und von Dritten, sowohl aus Kundensicht als auch aufgrund der damit verbundenen Synergien beim Personaleinsatz, verbessert werden. Dafür muss der neue Eingang so situiert und gestaltet werden, dass alle Angebote der KSS innerhalb und ausserhalb des Gebäudes schnell und übersichtlich erreichbar sind. Als erster Kontaktpunkt in der KSS besitzt der Eingangsbereich hohen repräsentativen Charakter. Zusätzlich soll die zentrale Erschliessung von ergänzenden Angeboten Dritter (siehe Kapitel 4.2.6) Synergieeffekte und Umsatzchancen für die KSS bzw. die anderen Anbieter ermöglichen. Auch müssen für die Eingangssituation die Anforderungen an die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen und dem individuellen Verkehr sowie die Aussenraumgestaltung berücksichtigt werden. Durch die Positionierung des Gebäudekörpers an der Ecke «Breitenaustrasse/Spielweg» werden die Voraussetzungen hierfür geschaffen.

Abbildung 6: Illustration Wegweiser mit Angeboten des KSS Freizeitparks

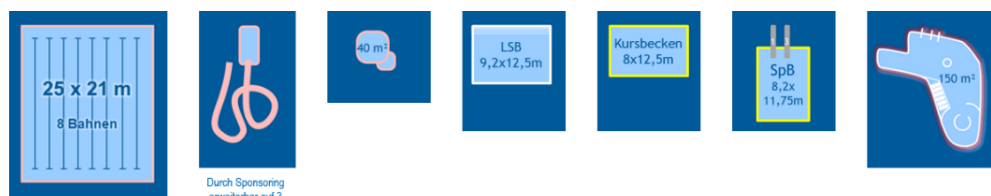


4.2.2 Hallenbad

Das Beckenprogramm wurde durch den Grossen Stadtrat bereits im Rahmen der Vorlage aus dem Jahre 2019 genehmigt und sieht die folgenden Elemente vor:

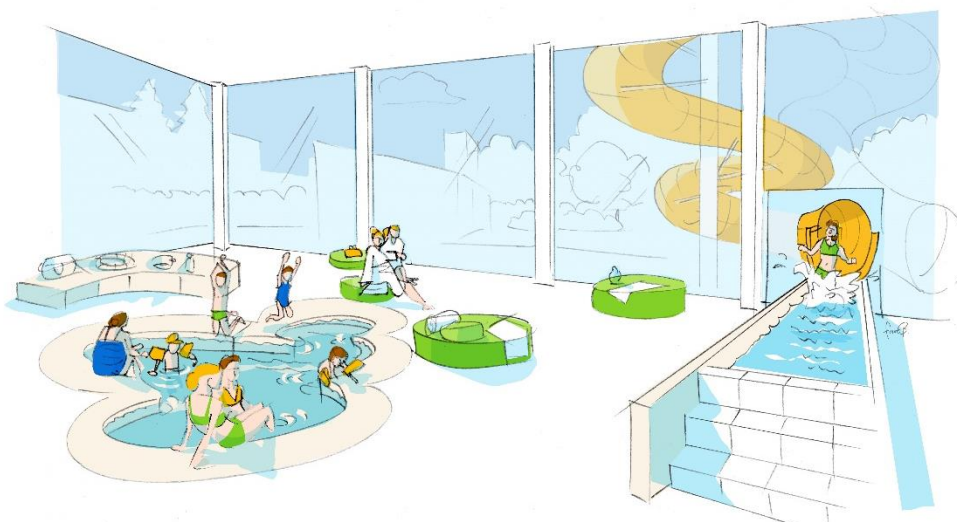
- Schwimmbecken mit 8 x 25 m Bahnen
- Eine Rutschbahn (später, durch Sponsoring, erweiterbar auf drei)
- Kinderplanschbereich
- Lehrschwimmbecken
- Kursbecken mit Hubboden
- Sprungbecken
- Warmwasser-Aussenbecken

Abbildung 7: Beckenprogramm



Die Wasserfläche für alle diese Elemente beträgt ca. 1'000 m². Die Hauptnutzfläche der Schwimmhalle inkl. Wasserflächen, Verkehrsflächen und Liegeflächen umfasst ca. 2'300 m².

Abbildung 8: Illustration Badebereich innen



Zusätzlich sind Flächen für die Nebenräume wie Garderoben, Sanitäranlagen, Badeaufsicht und Barfussbistro notwendig. Insgesamt werden für den Betrieb des Hallenbades und Wellness 490 Garderobenplätze mit 60 Wechselkabinen und vier Sammelumkleiden für Kinder und Vereine benötigt. Die vorgesehenen Garderobenplätze bzw. Umkleidekabinen entsprechen gängigen Standards basierend auf den Frequenzen und der Anlagengrösse. Um Synergien zu schaffen, werden die Garderoben gemeinsam genutzt.

4.2.3 Tiefgarage

Im Untergeschoss soll eine Tiefgarage mit rund 150 Abstellplätzen gebaut werden. Die Anzahl der Abstellplätze basiert auf den Richtwerten der VSS-Normen und umfasst 20 Parkplätze mehr als aktuell auf dem KSS-Parkplatz (131, ohne «Spielweg» und ohne Ausseneisfeld) angeboten werden können. Angesichts der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und aus Kostengründen wird auf eine zweite Parkhausebene im Untergeschoss verzichtet. Als Überlaufparkplatz für Spitzentage im Sommer oder bei Veranstaltungen soll auch in Zukunft das Ausseneisfeld als Parkierungsfläche aktiviert werden können. Sämtliche Parkfelder werden bewirtschaftet und dadurch ein jährlicher Deckungsbeitrag zugunsten der Gesamtanlage erzielt.

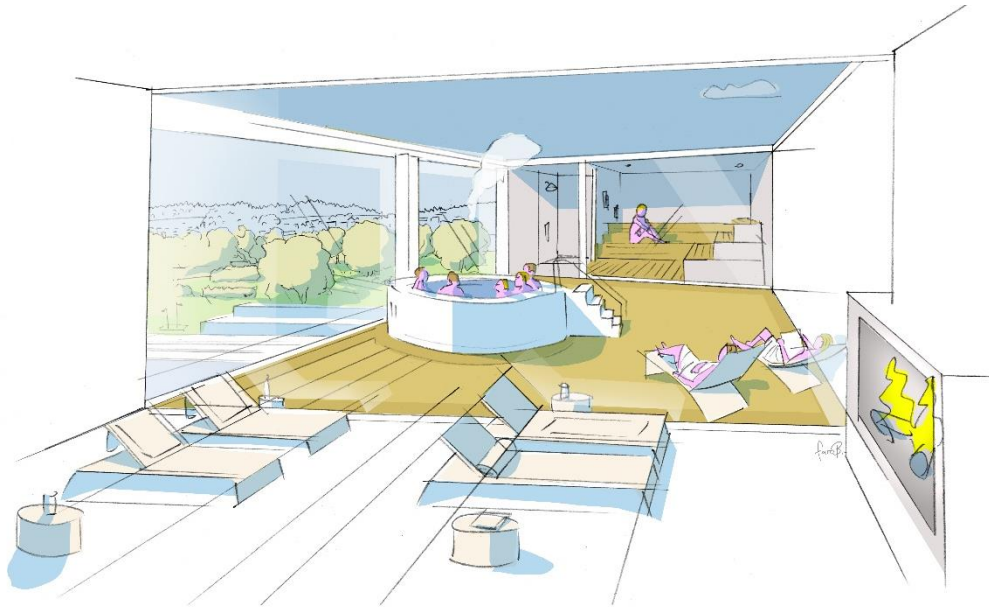
4.2.4 Gastronomie und Wellness

Das Gastronomieangebot soll neu über eine gute öffentliche Zugänglichkeit verfügen und deutlich verbessert werden, um zusätzliche Einnahmen bzw. Deckungsbeiträge erwirtschaften zu können. Es ist ein Restaurant mit 130 Plätzen geplant, welches für geschlossene Veranstaltungen über abtrennbare Räume verfügt. Zusätzlich ist auch eine Aussenterrasse mit ca. 150 Plätzen vorgesehen. Alle Gastronomiebereiche sowie der Wellnessbereich sollen über eine zentrale Küche bedient werden können.

Aufgrund des begrenzten Platzangebotes werden die Wellnessangebote voraussichtlich im Obergeschoss platziert. Mit einer gestalteten Dachlandschaft kann für die Wellnessgäste ein attraktiver Aussenraum angeboten werden. Das Raumprogramm im Wellnessbereich sieht die folgenden Elemente vor:

- Saunarium (55-60°C)
- Aufguss-Sauna (85-90°C)
- Dampfbad
- Kaltwasser-Tauchbecken
- Ruheraum und Saunabar
- Saunagarten mit Panorama- und Erdsauna
- Aussenbewegungsbecken

Abbildung 9: Illustration Wellness-Bereich



4.2.5 Betriebsflächen

Für den Betrieb der KSS sind Büroflächen für die Verwaltung notwendig. Die Flächen können unter Beachtung der gesetzlichen Anforderungen flexibel im Grundrisslayout untergebracht werden.

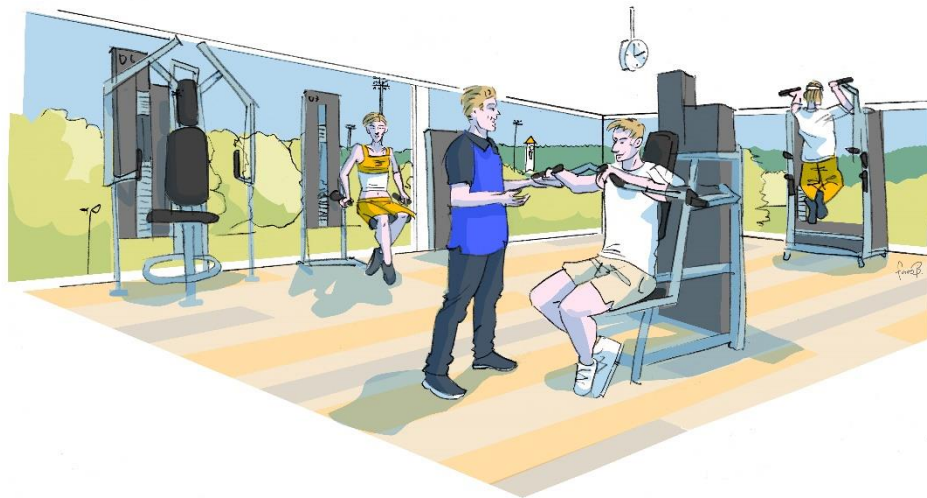
Zusätzlich sind diverse Lagerflächen wie z.B. für die Traglufthalle und für die Fahrzeuge notwendig. Für die Lagerflächen bestehen Anforderungen betreffend der Grösse und der Zugänglichkeit. Sie können auch in separaten, zentral gelegenen Gebäuden erstellt werden, welche sich gut in den Aussenraum einpassen und Zusatzfunktionen wie beispielsweise den Windschutz für die Eisbahn übernehmen können.

4.2.6 Mietflächen

Bereits heute vermietet die KSS Flächen an einen Kraft- und Fitnesstrainingsanbieter und eine Fusspflegepraxis. Die bisherige, erfolgreiche Zusammenarbeit mit Kieser Training soll auch im neuen Hallenbad weitergeführt werden. Die sich bietenden Synergien sollen mit dem gemeinsamen Eingang und über direkte Zugänge zum Hallenbad weiter ausgebaut werden. Für den Fitnessbetreiber ist, entsprechend der heutigen Nutzung, eine Fläche von rund 650 m² vorgesehen.

Als Ergänzung für das Wellnessangebot sollen Flächen für weitere, passende Angebote (beispielsweise im Gesundheits- und Therapiebereich) verfügbar sein, da immer wieder Mietinteressenten an die KSS herantreten, aber auch für eigene Zusatzangebote der KSS selber. Dies soll einer gegenseitigen Belebung förderlich sein und die Attraktivität des ganzen Komplexes für alle (KSS, Partner und Kunden) verbessern. Die Gesamtmietfläche soll (inkl. Fitness) ca.1000 m² betragen und zu Marktpreisen vermietet werden.

Abbildung 10: Illustration Fitnessbereich



4.2.7 Zivilschutzanlage

Aufgrund des Projektperimeters müssen die aktuell vorhandenen Zivilschutzplätze rückgebaut werden. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Bevölkerungsschutz müssen diese wieder neu erstellt werden. Die Zivilschutzanlage bietet aktuell Platz für 120 Personen, beinhaltet einen Kommandoposten und soll in Zukunft auf 300 Personen erweitert werden.

4.2.8 Freibad

Das Freibad liegt nicht im Projektperimeter des Hallenbad-Neubaus und ist nicht Bestandteil dieser Vorlage. Es wurde jedoch in der Machbarkeitsstudie im Betrachtungsperimeter mitberücksichtigt, da diverse Schnittstellen zum Hallenbad bestehen.

Die Freibadgarderoben liegen hingegen im Projektperimeter des Neubaus und müssen zwingend rückgebaut und an einem anderen Standort ersetzt werden.

Beim Nichtschwimmerbecken und beim 50 m-Schwimmbecken besteht ein Sanierungsbedarf. Das Ende des Lebenszyklus ist in den nächsten Jahren erreicht. Zudem ist die Dichtigkeit des Nichtschwimmerbeckens nicht mehr gewährleistet und führt zu Wasserverlusten. Für dessen Sanierung ist ein Planungskredit in Höhe von 150'000 Franken im städtischen Budget 2022 enthalten. Der Investitionskredit für die Sanierung der beiden Becken wird zum gegebenen Zeitpunkt dem Grossen Stadtrat vorgelegt.

Das Warmwasser-Aussenbecken soll wie heute eine direkte Anbindung ans Hallenbad erhalten. Das bestehende Warmwasser-Aussenbecken soll darum rückgebaut und durch ein neues, zwar etwas kleineres, aber betrieblich optimiertes und funktional attraktiveres Becken beim neuen

Hallenbad ersetzt werden. Im Freibad werden dadurch attraktive Aufenthaltsflächen freigespielt. Die Kosten für den Rückbau sind nicht im Projektkredit enthalten, weil ein Bezug zum Altbau des Hallenbads besteht (vgl. Kapitel 6.1.5).

Abbildung 11: Illustration Warmwasser-Aussenbecken



4.2.9 Technikzentrale

Die Wasser- und Energietechnik des neuen Hallenbads soll zur Erzielung grösstmöglicher Synergien und einer maximalen Nutzung der Abwärmepotenziale innerhalb einer Technikzentrale für die ganze Anlage realisiert werden. Dies bietet sich an, weil einerseits auch die Kältetechnik (Eisbahn) und die Wassertechnik des Freibads das Ende ihrer Lebensdauer erreicht haben und sich diese Installationen andererseits zu einem Grossteil im Projektperimeter des neuen Hallenbads befinden.

4.3 Umgebung und Erschliessung

Durch die neue zentrale Erschliessung des Neubaus entsteht eine Vielzahl von Nutzungsüberlagerungen. Die unterschiedlichen Anforderungen an Flächen mit Aufenthaltsqualität für Gäste, für Veloparkierung, «Kiss and Ride» sowie für Zubringer und Anlieferung für die «IWC-Arena», bilden eine anspruchsvolle Ausgangslage für die Aussenraumgestaltung, die im Rahmen des Wettbewerbes bearbeitet werden soll.

Mit dem Einbezug des «Spielweges» in den Betrachtungsperimeter soll die Gestaltung des Freiraumes ganzheitlich gedacht werden, um eine optimale Verbindung zwischen den angrenzenden Räumen herzustellen.

4.4 Gebäudehöhe und Fussabdruck

Das vorgegebene Raumprogramm und die funktionalen Beziehungen definieren in der Machbarkeitsstudie den Fussabdruck des Gebäudes.

Beim Hallenbad ist dies massgeblich die Schwimmhalle mit den dazugehörigen Garderoben und der Eingangsbereich mit Restaurant, welche eine bestimmte Grundfläche vorgeben. Mit der Machbarkeitsstudie konnte nachgewiesen werden, dass im vorgesehenen Projektperimeter alle obengenannten Bereiche auf der gleichen Ebene realisiert werden können. Dieser Anspruch bei der inneren Organisation führt zu einem entsprechenden Fussabdruck des Neubaus und zu einem geringeren Spielraum, sowohl beim Entwurf des Gebäudes als auch bei der Gestaltung des Aussenraums.

Die Anzahl der Vollgeschosse ergibt sich aus dem Zuschnitt des Projektperimeters und der Anordnung der verschiedenen Raumangebote. Daraus ergeben sich zwei Untergeschosse, wobei das zweite Untergeschoss der Tiefgarage vorbehalten ist. Das erste Untergeschoss bietet Raum für technische Einrichtungen, Lagerflächen und die verschiedenen Schwimmbecken. Aufgrund des Projektperimeters und wegen der teils benötigten Raumhöhen sind mindestens zwei oberirdische Geschosse notwendig. Im Erdgeschoss ist zwingend der Eingang vorgesehen sowie die teils zweigeschossige Schwimmhalle und das Restaurant. In den Obergeschossen können die restlichen Räume untergebracht werden.

Im Wettbewerb wird den Teilnehmenden freigestellt, wie die räumliche Beziehung zwischen der Schwimmhalle und den Garderoben auszugestalten ist. Es wird aber darauf hingewiesen, dass aus Sicht des Betriebs und der Gäste eine ebenerdige Erschliessung und Anordnung der Mehrheit der Flächen auf dem gleichen Geschoss wünschenswert wäre.

4.5 *Materialisierung*

Das Gebäude soll gemäss den Vorgaben der kantonalen Energiehaushaltsverordnung erstellt werden. Diese sehen vor, dass Neubauten vorzugsweise in Schweizer Holz ausgeführt werden. Im vorliegenden Fall sollen aufgrund der bautechnischen Anforderungen die Untergeschosse mit Tiefgarage sowie der Sockel des Hallenbades in Massivbauweise erstellt werden. Ab dem Erdgeschoss ist eine Holzkonstruktion vorgesehen.

Für die Kostenberechnung wurde eine hochwertige Gebäudehülle mit grosszügigen Glasflächen kalkuliert. Das Dach soll intensiv begrünt und mit einer aufgeständerten Photovoltaikanlage nach Stand der Technik versehen werden.

4.6 *Energie und Wärmeverbund*

Der Neubau soll den gesetzlichen Bestimmungen zur Vorbildfunktion der öffentlichen Hand entsprechend den «Minergie P ECO Standard» erreichen.

Das Energiekonzept sieht eine umfassende Nutzung aller Energieströme und Restenergien vor. Ein beträchtlicher Teil der neu benötigten Heizenergie kann durch das Abwärmepotenzial der Eisbahn gedeckt werden. Der restliche Bedarf zur Deckung von Spitzen soll über eine Holzschnitzelheizung abgedeckt werden. Sie ist in den Investitionskosten enthalten. Alternativ könnte die restliche Energiemenge auch über

einen noch zu erstellenden Wärmeverbund bezogen werden. Eine Machbarkeitsstudie für einen Wärmeverbund wird unter der Federführung von SH POWER erarbeitet und soll demnächst vorliegen.

Unabhängig von einem möglichen neuen Wärmeverbund muss auch weiterhin Wärme für das Schulhaus Breite und die Dreifachturnhalle Breite zur Verfügung stehen.

5. Projektvorgehen, Bauablauf und Terminplan

5.1 *Projektvorgehen nach «St. Galler Modell»*

Wie vom Grossen Stadtrat mit der Vorlage zum «Grundsatzentscheid und Kredit für Planungsgrundlagen» beschlossen wurde, wird der Hallenbadneubau im so genannten «St.-Galler-Verfahren» abgewickelt.

Dieses Vorgehen unterstützt das politische Anliegen, das sich im Postulat von Edgar Zender vom 18. Dezember 2017 «Prozessanpassung Bauinvestitionen» niederschlug. Es hat den Vorteil, dass das Parlament und die Bevölkerung zu einem frühen Zeitpunkt über wesentliche Bauprojekte und Investitionen entscheiden können. Die Planung eines konkreten Projektes erfolgt bei diesem Vorgehen erst nach der Kreditgenehmigung durch ausgewiesene Fachpersonen und im permanenten Austausch mit den zuständigen Behörden sowie den betroffenen Interessengruppen.

Damit verbunden ist die Herausforderung, dass die Kostengenauigkeit zum Zeitpunkt der Volksabstimmung noch geringer ist als bei Kreditvorlagen, die auf einem bereits ausgearbeiteten Bauprojekt basieren. Dies erfordert einerseits eine aktive Projektsteuerung zur Einhaltung des Kostenrahmens und das Vorsehen einer zusätzlichen Bauherrenreserve, welche durch den Stadtrat freigegeben werden darf.

Nach der Genehmigung der Beiträge wird das Wettbewerbsverfahren durchgeführt. Ein gut vorbereitetes und qualifiziert durchgeführtes Verfahren in Anlehnung an die SIA-Normen 142 oder 143 gibt die Gewähr für eine optimale Lösung in städtebaulicher, architektonischer, betrieblicher, ökologischer, wirtschaftlicher und technischer Hinsicht.

5.2 *Projektmanagement*

Das Projekt wird gemäss dem städtischen Reglement zum Projektmanagement (RSS 700.5) sowie dem Qualitätsmanagementsystem des Hochbauamtes abgewickelt.

Zur Steuerung und Überwachung des Projektes wird ein Lenkungsausschuss eingesetzt, in dem sowohl Mitglieder der KSS Genossenschaft wie auch die Stadt Schaffhausen vertreten sein werden. Dadurch wird sichergestellt, dass alle Projektinteressen im Lenkungsausschuss beachtet werden.

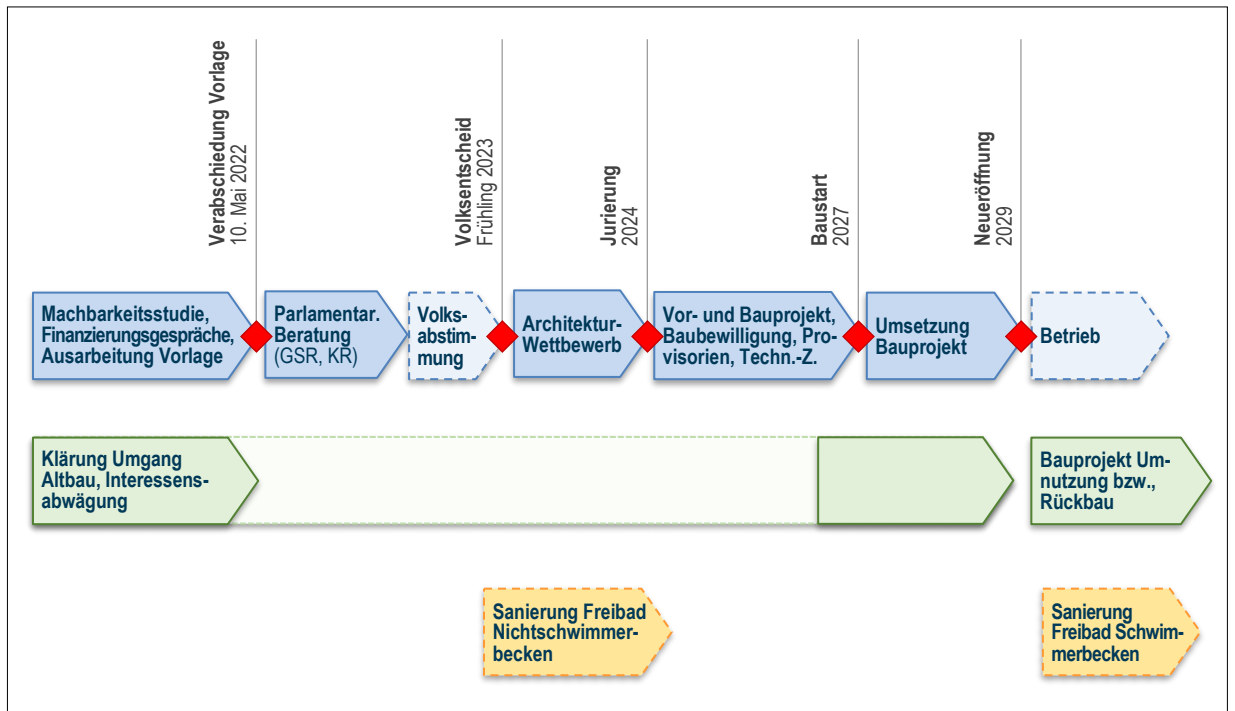
Für die Planung und den Bau des Hallenbades werden wie schon bei der Erstellung der Machbarkeitsstudie, Fachexperten (Bäderbereich) beauftragt.

5.3 *Meilensteinprogramm*

In Abbildung ist das Meilensteinprogramm über alle Projektphasen des Hallenbad-Neubaus dargestellt.

Neben dem Hallenbad-Projekt ist das separate Projekt zum Umgang mit dem Altbau und die zweistufige Sanierung des Freibades aufgeführt.

Abbildung 12: Meilensteinprogramm des Hallenbad-Neubauprojektes und der Klärung des Umgangs mit dem Altbau sowie der Freibad-Sanierungen

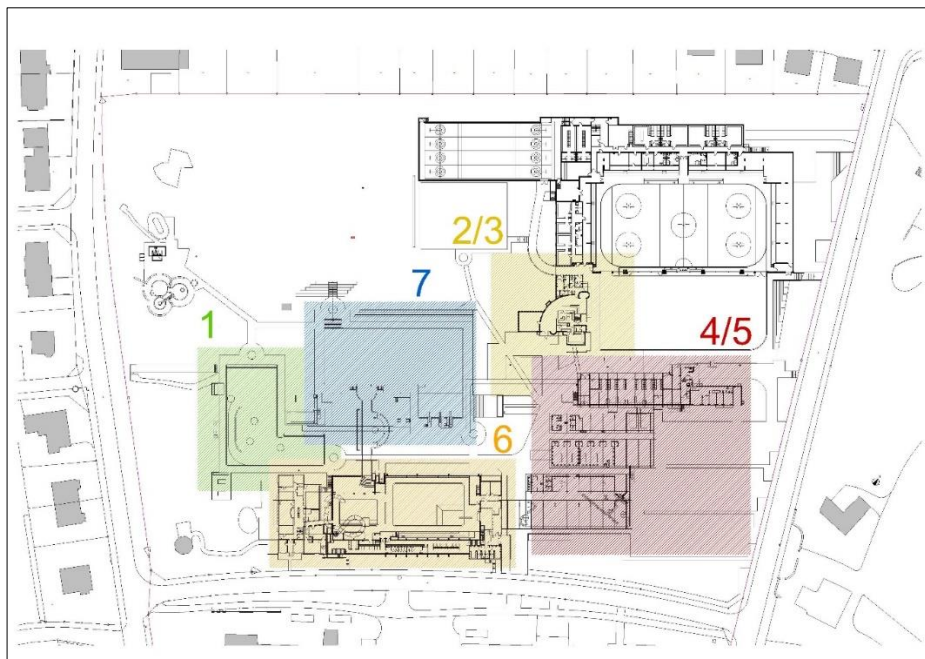


Das Meilensteinprogramm basiert auf Annahmen bezüglich der Dauer des politischen Prozesses. Zusätzliche Terminrisiken bestehen bei der öffentlichen Vergabe und im Baubewilligungsprozess.

5.4 Bauablauf und Abhängigkeiten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde eine Etappierung des Hallenbadneubaus festgelegt und eine zeitliche Koordination mit anderen Projekten bzw. Sanierungen auf dem Areal der KSS vorgenommen.

Abbildung 13: Koordination Bauetappen des Hallenbad Neubaus und anderer Projekte bzw. Sanierungen auf dem KSS-Areal, örtlich



In Tabelle 4 sind die einzelnen Bauetappen beschrieben. Die Spalte «Hallenbad-Projekt» zeigt an, ob die entsprechende Bauetappe Teil des Hallenbadprojektes ist (✓) oder ob es sich um ein separates Projekt (s) handelt.

Tabelle 4: Koordination Bauetappen des Hallenbad Neubaus und anderer Projekte bzw. Sanierungen auf dem KSS-Areal

Etappen-Nr.	Beschreibung der Etappe	Hallenbad-Projekt
1	<p>Sanierung Nichtschwimmerbecken im Freibad</p> <p>Die nötige Sanierung des Nichtschwimmerbeckens im Freibad wird aktuell geplant (Planungskredit im Budget 2022 enthalten) und soll unabhängig vom Hallenbad-Neubau durchgeführt werden. Das 50 m-Schwimmbecken ist ebenfalls am Ende des Lebenszyklus und muss saniert werden. Für die Sanierung der beiden Aussenbecken nötigen Kredite sollen separat beantragt werden.</p>	s

2	<p>Rückbau und Erstellung Provisorium für das Restaurant</p> <p>Aufgrund der räumlichen Verhältnisse muss für die Erstellung der Technikzentrale zuerst das bestehende Restaurant rückgebaut werden. Damit es zu keinem betrieblichen Unterbruch kommt, muss ein entsprechendes Provisorium erstellt werden.</p>	✓
3	<p>Erstellung neue Technikzentrale; weitere Provisorien</p> <p>Die Technikzentrale mit der Kältetechnik für das Eisfeld sowie die Schwimmbadtechnik für das Freibad und das Hallenbad sollen errichtet und in Betrieb genommen werden.</p> <p>Parallel dazu müssen Provisorien für die Betriebsorganisation des Eisparks (Garderoben, Empfang usw.), Garagen und Lagerflächen erstellt werden. Je nach räumlicher Lösung des siegreichen Projekts kann allenfalls auf einen Teil der Provisorien verzichtet werden und es können direkt die neuen Räume erstellt und bezogen werden (z.B., wenn sich die Eisbahngarderoben in einem vom Hauptbau getrennten Gebäuden befinden). Die entsprechenden Provisorien (oder Neubauten) der Garderobegebäude müssen zu den jeweiligen Saisonstarts zu Verfügung stehen.</p>	✓
4	<p>Rückbauten auf Bauperimeter und Provisorium für Fitness</p> <p>Sämtliche restliche Gebäude im Projektperimeter (Räume für die Kälte- und Wassertechnik, Sommergarderoben, Eisbahngarderoben, Fitnessgebäude) werden rückgebaut und der Parkplatz wird aufgehoben. Damit kein Betriebsunterbruch erfolgt, muss vorgängig ein Provisorium für das Fitness- und Krafttraining von Kieser Training erstellt werden.</p>	✓
5	<p>Erstellung Hallenbad inkl. Umgebungsgestaltung</p> <p>Nun folgt die eigentliche Bauphase für den Hallenbad-Neubau inkl. den Umgebungsarbeiten.</p>	✓
6	<p>Inbetriebnahme neues Hallenbad, Rückbau der Provisorien</p> <p>Das neue Hallenbad wird für das Publikum eröffnet. Gleichzeitig wird das bestehende Hallenbad für den Badebetrieb stillgelegt.</p>	✓
	<p>Rückbau bzw. Bauarbeiten für Neunutzung Altbau</p> <p>Die Bauarbeiten für eine allfällige Umnutzung können starten.</p>	s
7	<p>Sanierung Schwimmerbecken Freibad mit Sprungturm und Rückbau Aussenschwimmkanal</p> <p>Als weiteres Projekt, das nicht Bestandteil dieser Vorlage ist, wird das Schwimmerbecken umfassend saniert und vom Sprungbecken abgetrennt. Der Sprungturm wird gemäss den geltenden Normen ertüchtigt. Der Rückbau des bestehenden Aussenschwimmkanals kann ausgeführt werden.</p>	s

Der detaillierte Bauablauf ist abhängig vom Wettbewerbsentwurf und der damit einhergehenden Disposition des Bauvolumens und der Umgebungsgestaltung.

6. Finanzielle Aspekte

6.1 Investitionen

Basierend auf der Machbarkeitsstudie wurde eine Kostenschätzung erstellt. Die Kostenschätzung zeigt ein Investitionsvolumen von brutto rund 80 Mio. Franken.

Tabelle 5: Kostenschätzung Hallenbad-Neubau gemäss Machbarkeitsstudie

Pos.	Kostenart	[Mio. Franken]
101	Vorbereitungsarbeiten (Abbruch und Anpassungen)	0.689
102	Tragwerk (Aushub, Fundation und Tragwerk)	11.675
103	Hülle (Fassade und Dach)	3.310
104	Installationen (HLKSE)	15.925
105	Ausbau, Betriebseinrichtung und Ausstattung	18.274
106	Umgebung (Leitungen, Hartflächen und Grünflächen)	1.584
107	Honorare und Nebenkosten	13.100
108	Reserve (Unvorhergesehenes und Projektrisiken, 5 %)	3.228
109	Bauherrenreserve (10 %)	6.456
110	Mehrwertsteuer (7.7 %)	5.716
111	Investitionsvolumen brutto inkl. MwSt.	79.957
	(gerundet)	80.0

Die Kostenschätzung basiert auf dem Massenauszug gemäss Machbarkeitsstudie und den dazugehörigen Kostenkennwerten. Die Kostenkennwerte wurden anhand von Bauabrechnungen von kürzlich erstellten Hallenbädern und von Erfahrungswerten der Baukostenplaner hergeleitet. Es liegt jedoch noch kein konkretes Projekt und entsprechend auch noch kein Kostenvoranschlag vor. Detaillierte Planungen starten erst nach der Kreditgenehmigung.

6.1.1 Reserven

Aufgrund des frühen Planungsstandes (vgl. Kap. 5.1) und zur Gewährleistung eines begrenzten Spielraumes für Projektanpassungen wurden in der Kostenschätzung Reserven vorgesehen:

- a) Mit einer allgemeinen Reserve (Pos. 8) in der Höhe von 5 % (der Summe von Pos. 101 bis 107) werden die Kosten für Unvorhergesehenes und Projektrisiken abgebildet.
- b) Mit der Bauherrenreserve (Pos. 9) in der Höhe von 10 % wird ein begrenzter Spielraum für Projektanpassungen sowie Spielraum zur Deckung unvorhergesehener Kosten geschaffen. Die Bauherrenreserve entspricht der sogenannten Stadtratsreserve gemäss Art. 14 Abs. 3 des Projekt Management Reglements (RSS 700.5). Die Reserve muss vom Stadtrat freigegeben werden.

6.1.2 *Kostengenauigkeit*

Die Kostengenauigkeit liegt zum aktuellen Planungsstand bei $\pm 20\%$.

Entsprechend dem Projektmanagement-Reglement (RSS 700.5, Art. 14 Abs. 2) und weil es sich um einen Beitrag an die Genossenschaft handelt, wird die Angabe der Kostengenauigkeit nicht in die Antrags- und Beschlussziffern aufgenommen, sondern nur im vorliegenden Bericht ausgewiesen. Sie dient lediglich als Indikator für mögliche Preis- und Mengenabweichungen aufgrund der Planungsungenauigkeit.

6.1.3 *Indexierung*

Angesichts des mehrjährigen Umsetzungshorizontes und der aktuell beobachteten, starken Preisschwankungen ist eine Indexierung angezeigt. Damit können mögliche, künftige Preisschwankungen im Baubereich berücksichtigt werden.

Als Preisbasis ist der schweizerische Baupreisindex, Hochbau, Grossregion Ostschweiz, Stand 1. Oktober 2020, 100.0 Punkte (Basis 1. Oktober 2020, 100 Punkte) angesetzt.

Vgl. Ausführungen in Kap. 6.2.4 und 6.2.6.

6.1.4 *Unabhängige Verifizierung der Kostenschätzung, Benchmarking*

Die Kosten wurden anhand von Benchmarks mit anderen Projekten verglichen und qualitativ eingeordnet.

Die Kostenschätzung wurde zudem durch einen unabhängigen Baukostenplaner verifiziert und die Ergebnisse liegen mit $+5.7\%$ innerhalb der erwarteten Toleranz.

6.1.5 *Projektabgrenzung*

Folgende Projektelemente sind im Investitionsvolumen enthalten:

- Neuer Hallenbadbaukörper gemäss Machbarkeitsstudie mit
 - Eingang (vgl. Kap. 4.2.1)
 - Hallenbad (vgl. Kap. 4.2.2)
 - Tiefgarage (vgl. Kap. 4.2.3)
 - Gastronomie und Wellness (vgl. Kap. 4.2.4)
 - Betriebsflächen (vgl. Kap. 4.2.5)
 - Mietflächen (vgl. Kap. 4.2.6)
 - Zivilschutzanlage (vgl. Kap. 4.2.7)
- Rückbau aller im Projektperimeter liegenden Bestandesbauten (u.a. Sommergarderoben, bestehendes Restaurant) sowie des Saunatraktes und des Saunagartens
- Technikzentrale (Wärme und Kälte) für ganze Anlage
 - Bei der Ausarbeitung der Machbarkeitsstudie wurde festgestellt, dass die Erneuerung wichtiger Technikelemente des Hallenbades mit Vorteil zusammen mit der Technik für andere Anlageteile, insbesondere der Eisbahn und des Freibades vorgenommen werden soll. Die mit der Machbarkeitsstudie zugrunde gelegte örtliche Einordnung macht dies zwingend.

Die Kältetechnik, welche aufgrund der erreichten Lebensdauer ersetzt werden muss, ist mit 4'376'000 Franken veranschlagt. Der Ersatz der Freibadtechnik, welche mit der Technik des neuen Hallenbads kombiniert wird, ist auf 4'072'000 Franken veranschlagt. Die Gesamtkosten für die Technikelemente, welche nicht zum ausschliesslichen Zweck des Hallenbad-Neubaus anfallen, betragen somit 8'448'000 Franken.

Diese Zusatzkosten von 8.4 Mio. Franken erklären auch die Differenz zu früher genannten Kostenschätzungen des Hallenbad-Neubaus.

- Notwendige Provisorien (u.a. für Sommergarderoben, Restaurant und Fitness) während Bauzeit
- Projektleitung und Planungen während der ganzen Laufzeit (inkl. bereits erfolgter Machbarkeitsstudie)

Nicht enthalten sind folgende Investitionen bzw. Aufwände:

- Rückbau oder Umnutzung des bestehenden Hallenbadgebäudes
 - Dies wird nach dem Abschluss der Interessenabwägung definiert und ein allenfalls dazu nötiger Kredit beantragt.
- Rückbau des Aussenschwimmkanals
 - Es besteht eine Abhängigkeit zur künftigen Nutzung bzw. zum Rückbau des bestehenden Hallenbades und der Freibadsanierung (Technik, Verbindung zu Nichtschwimmerbecken).
- Sanierung des Freibades
 - Die nötige Sanierung des Nichtschwimmerbeckens im Freibad wird aktuell geplant (Planungskredit im Budget 2022 enthalten) und soll unabhängig vom Hallenbad-Neubau durchgeführt werden. Das 50 m-Schwimmbecken ist ebenfalls am Ende des Lebenszyklus und muss saniert werden. Die für die Sanierung der beiden Aussenbecken nötigen Kredite sollen separat beantragt werden.
- Anpassungen der Betriebsbeiträge (Leistungsvereinbarung)
 - Während der Bauzeit und nach Fertigstellung des Hallenbad-Neubaus wird der Betriebsbeitrag angepasst werden müssen. Dies kann durch den Grossen Stadtrat zu gegebener Zeit basierend auf den verfeinerten Berechnungen beschlossen werden. Nach der Neueröffnung wird mit einem deutlich tieferen Betriebsbeitrag gerechnet (vgl. Kap. 6.3.1).

6.2 Beiträge, Abzüge und Subventionen

Vom Investitionsvolumen von 80.0 Mio. Franken (brutto) verbleiben nach Abzug der Mehrwertsteuer und der erwarteten Förderbeiträge Nettoinvestitionen von 73.7 Mio. Franken.

Diese 73.7 Mio. Franken werden mit Beiträgen der Stadt Schaffhausen (31.7 Mio. Franken), der Jakob und Emma Windler-Stiftung (30.0 Mio. Franken) und des Kantons Schaffhausen (12.0 Mio. Franken) getragen.

Tabelle 6: Herleitung der von der Stadt zu tragenden Investitionen bei einem Investitionsvolumen von brutto 80.0 Mio. Franken (bei voller Beanspruchung der Reserven)

Pos.		[Franken]
201	Investitionsvolumen brutto (Pos. 111 aus Tab. Tabelle 5)	80.0
202	Vorsteuerabzug MwSt.	-5.7
203	Förderbeiträge (erwartet) a) Energieförderbeitrag (siehe Kap. 6.2.1): -0.4 Mio. Fr. b) Förderbeiträge Zivilschutz (siehe Kap. 6.2.3): -0.2 Mio. Fr.	-0.6
204	Investitionsvolumen netto	73.7
205	Beitrag Kanton Schaffhausen gemäss kantonalem Sportanlagen-Konzept KASAK: 15 % von Pos. 201; siehe Kap. 6.2.4	-12.0
206	Beitrag Windler Stiftung 50 % der nach Abzug der Beiträge von Dritten und der Vorsteuer verbleibenden Investitionskosten (Pos. 201 - Pos. 202 - Pos. 204), aber maximal 30.0 Mio. Franken; siehe Kap. 6.2.4	-30.0
207	Beitrag der Stadt Schaffhausen (verbleibendes Investitionsvolumen, baukostenindexiert, siehe Kap. 6.2.6)	31.7

In nachfolgenden Unterkapiteln werden die einzelnen Beiträge genauer erläutert.

6.2.1 Mehrwertsteuer-Vorsteuer-Rückvergütung

Die KSS Genossenschaft kann die Vorsteuer auf den um Subventionen (Pos. 203) gekürzten Investitionsbetrag gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV geltend machen (Pos. 202).

Die entsprechenden Rückzahlungen werden dem Projekt angerechnet und führen zu einer Entlastung von 5.7 Mio. Franken. Voraussetzung dafür ist, dass der Kanton und (wie üblich bei grösseren Projekten der KSS) die Stadt Schaffhausen ihre Beiträge über die Zeichnung von Genossenschafts-Anteilsscheinen Kapital einbringen. Die Beiträge führen so (im Gegensatz zu Subventionen) bei der KSS nicht zu einer Vorsteuerkürzung.

6.2.2 *Energieförderbeitrag*

Das Energieförderprogramm des Kantons Schaffhausen sieht bei Neubauten im Minergie-P Standard eine Förderung vor. Die Förderung setzt sich aus einem pauschalen Grundbeitrag und einem Zusatzbeitrag, welcher sich anhand der Energiebezugsfläche berechnet, zusammen. Das Bauprojekt würde mit dem Energieförderprogramm 2021 eine Förderung in Höhe von ca. 435'000 Franken (Pos. 203a) erhalten. Der tatsächliche Förderbeitrag ist abhängig von den zum Zeitpunkt des Fördergesuchs geltenden Bedingungen.

6.2.3 *Förderbeitrag für Schutzräume*

Heute befindet sich auf dem Areal der KSS im Bereich des Neubaus eine öffentliche Zivilschutzanlage mit 120 Plätzen und einem Kommandoposten des Zivilschutzes. Die kantonale Schutzraumstrategie sieht vor, dass in öffentlichen Neubauten zusätzliche Schutzplätze geschaffen werden müssen. Die Kosten für die Erstellung des Schutzraumes werden auf rund 1 Mio. Franken geschätzt. Die Erstellung von Schutzräumen wird mit einer Pauschale von 800 Franken pro Schutzplatz aus dem Ersatzabgabefonds abgegolten. Dabei geht die Bauherrschaft in Vorleistung und die Abgeltung erfolgt nach der Schlussabnahme des erstellten Schutzraumes. Aufgrund der kantonalen Vorgabe, im Hallenbad-Neubau 300 neue Schutzplätze zu schaffen, wird von einer Abgeltung in Höhe von 240'000 Franken (Pos. 203b) ausgegangen.

6.2.4 *Beitrag der Jakob und Emma Windler-Stiftung*

Die Jakob und Emma Windler-Stiftung wurde durch öffentliche letztwillige Verfügung der am 10. Januar 1988 verstorbenen Emma Windler errichtet. Zum Stiftungszweck gehört u.a. die Ausrichtung von Zuwendungen an gemeinnützige, wohltätige und kulturelle Vereine, Institutionen und Organisationen im Kanton Schaffhausen, insbesondere in Stein am Rhein. Die KSS erfüllt als gemeinnützige Genossenschaft die statutarischen Anforderungen für die Förderung durch die Stiftung.

Der Stiftungsrat hat einen Antrag der KSS Genossenschaft positiv beantwortet. Die Stiftung leistet einen Beitrag in der Höhe von 50 % der nach Abzug der Beiträge von Dritten und der Vorsteuer verbleibenden Investitionskosten bzw. maximal 30 Mio. Franken (Pos. 206). Die Unterstützung durch die Windler-Stiftung erfolgt in Form einer «Zuwendung ohne Gegenleistung», was keine Vorsteuerkürzung zur Folge hat. Die entsprechende Vereinbarung zwischen der Windler-Stiftung und der KSS wurde am 14. April 2022 unterzeichnet. Es handelt sich um die bedeutendste Vergabung in der Geschichte der Windler-Stiftung zum Wohle der Schaffhauser Bevölkerung.

6.2.5 *Beitrag des Kantons Schaffhausen*

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen beantragt dem Kantonsrat einen Maximalbeitrag von 15 % gestützt auf das kantonale Sportanlagenkonzept (KASAK), was 12.0 Mio. Franken entspricht (Pos. 205).

Der Beitrag muss vom Kantonsrat und von der kantonalen Stimmbevölkerung bewilligt werden. Die kantonale Volksabstimmung soll am gleichen Abstimmungssonntag stattfinden wie die städtische.

6.2.6 Beitrag der Stadt Schaffhausen

Die Stadt Schaffhausen leistet den nach Abzug der Anteile des Kantons und der Windler-Stiftung verbleibenden Nettoinvestitionsanteil. Bei einem Investitionsvolumen von brutto 80.0 Mio. Franken (mit Beanspruchung der vollen Reserven) liegt der städtische Beitrag bei 31.7 Mio. Franken. Der Stadtrat beantragt entsprechend einen Investitionskredit für einen Beitrag in dieser Höhe.

Zusätzlich zum Kreditantrag beantragt der Stadtrat eine ausdrückliche Ermächtigung, Nachtragskredite für Preissteigerungen auf dem gesamten Investitionsvolumen (vgl. Tabelle 6, Pos. 201) bewilligen zu dürfen, sofern diese nicht mit Beiträgen Dritter oder den Reserven abgedeckt sind. Mit dieser Lösung, welche über die Indexierung des eigenen Beitrages hinausgeht, wird sichergestellt, dass preisbedingte Kostensteigerungen auch dann finanziert werden können, wenn die Maximalbeteiligung Dritter erreicht wurde. Damit kann verhindert werden, dass aufgrund einer allfälligen Erhöhung der Baukosten, ein Nachtragskredit beim Parlament beantragt werden muss bzw. eine zusätzliche Volksabstimmung durchgeführt werden muss. Als Preisbasis ist der schweizerische Baupreisindex, Hochbau, Grossregion Ostschweiz, Stand 1. Oktober 2020, 100.0 Punkte (Basis 1. Oktober 2020, 100.0 Punkte) angesetzt (vgl. Ausführungen in Kap. 6.1.1).

6.3 Finanzielle Auswirkungen

Der Hallenbad-Neubau, mit welchem die Freizeitanlage KSS eine deutliche Aufwertung erreicht und mit welchem die Betriebsabläufe für die ganze Anlage effizienter gestaltet werden können, hat weitreichende finanzielle Auswirkungen für die KSS Genossenschaft und die Stadt Schaffhausen als Hauptfinanziererin.

6.3.1 Finanzielle Auswirkungen für die KSS Genossenschaft

Um die finanziellen Auswirkungen abschätzen zu können, wurde basierend auf Erfahrungswerten der KSS und von anderen Hallenbädern eine konservativ gerechnete Planerfolgsrechnung erstellt. Nachfolgend wird diese in Tabelle 7 in zusammengefasster Form abgebildet.

**Tabelle 7: Finanzielle Auswirkungen des Neubauprojektes auf die KSS
Genossenschaft, Planerfolgsrechnung (vereinfacht), Zahlen in Mio. Franken**

Pos.	Ertrag Aufwand Ergebnis	2019 (Vergleichsjahr)	2029ff (mit Neubau)	Veränderung	Erläuterungen Hinweis: Die Differenz zum ausge- wiesenen Ergebnis 2019 von rund 69'000 Fr. ist mit der Deckungsbei- trags-Betrachtung Restaurant (u.a. übrige Personalkosten) und Verein- fachungen/Rundungen begründet.
	<i>Erträge</i>				
301	Kerngeschäft	2.851	3.538	+0.687	Frequenzsteigerung und mode- rate Preisanpassung
302	Deckungsbeitrag Gastro- nomie	0.091	0.128	+0.037	Verbesserung aufgrund Fre- quenzsteigerung und öffentlicher Anbindung des Gastronomieteils
303	Nebengeschäft und üb- rige Einnahmen	0.672	0.722	+0.050	u.a. mehr Reklameverkauf
304	Mieterträge	0.074	0.150	+0.076	Zusatzflächen und bessere Kon- ditionen
305	Deckungsbeitrag Parkierung	0.000	0.555	+0.555	Neues Parkhaus
	<i>Aufwand</i>				
311	Betriebsaufwand	-1.016	-1.088	-0.072	Grössere, aber effizientere An- lage
312	Energie und Wasser	-0.849	-0.874	-0.025	Nutzung Restenergie, Abwärme, Isolation
313	Personalaufwand	-2.569	-2.826	-0.257	Nur moderat mehr Personal auf- grund effizienterer Abläufe (Personal für Parkierung und Gastronomie über Deckungsbei- trags-Betrachtung erfasst)
314	übrige Aufwände (Verwaltung, Werbung, Versicherung, Finanzen)	-0.324	-0.453	-0.129	Versicherung
320	Ergebnis 1	-1.070	-0.148	+0.922	
321	Betriebsbeitrag Stadt Schaffhausen	+1.534	+0.500	-1.034	Voraussichtliche Anpassung der Leistungsvereinbarung
330	Ergebnis 2 nach Betriebsbeitrag	0.464	0.352	-0.112	
331	Abschreibungen Bestand	-0.418	-0.307	+0.111	Berücksichtigung Neubewertung gem. Vorlage Rechtsform
332	Abschreibungen Neubau	0.000	-1.198	-1.198	
340	Ergebnis 3 nach Abschreibungen	+0.046	-1.153	-1.199	

Das Ergebnis 1 (vor Betriebsbeitrag Stadt und vor Abschreibungen) ver-
bessert sich um +0.9 Mio. Franken, was eine Kürzung des städtischen
Betriebsbeitrages um voraussichtlich 1.0 Mio. Franken erlaubt.

Die mit dem Neubau verbundene Attraktivitätssteigerung wird der KSS höhere Besucherfrequenzen beschern und gleichzeitig effizientere Abläufe ermöglichen. Dies zeigen die Frequenzen von anderen Bädern, die saniert wurden, deutlich.

Ziel der Betriebsbeiträge der Stadt ist es, der KSS Genossenschaft ein ausgeglichenes Ergebnis vor den Abschreibungen der grosszyklischen Erneuerungen (aber inkl. der Abschreibungen der mit eigenen Mitteln getätigten Investitionen) zu ermöglichen. Damit sind die Liquidität und die Handlungsfähigkeit der Genossenschaft gewährleistet.

Für grosszyklische Erneuerungen bleibt die KSS auf die Unterstützung der Stadt angewiesen, womit die demokratische Mitsprache gewährleistet bleibt. Für weitergehende Informationen wird auf die vom Grossen Stadtrat bereits verabschiedete Vorlage zur Rechtsform und Finanzierung verwiesen (vgl. VdSR vom 7. September 2021, Kap. 5.2).

6.3.2 *Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schaffhausen*

Die Belastung des städtischen Haushaltes durch das Grossprojekt kann in einem moderaten Rahmen gehalten werden, weil die Windler-Stiftung (vgl. Kap. 6.2.4) und der Kanton Schaffhausen (vgl. Kap. 6.2.4) namhafte Beiträge leisten. So bleiben die Abschreibungen und Kapitalkosten für die Stadt Schaffhausen in einem vertretbaren Bereich.

Tabelle 8: Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Schaffhausen

Pos.	Mehr- oder Minderaufwand pro Jahr	[Mio. Fr.]
401	<p>Mehrkosten Abschreibungen</p> <p>Die KSS wird die Anlagen gemäss den Vorgaben des Obligationenrechtes abschreiben. Aufgeschlüsselt nach einzelnen Kategorien ergibt sich ein durchschnittlicher Abschreibungssatz von 2.75 % pro Jahr. Die Stadt nimmt entsprechend anteilig auf ihr Anteilsscheinkapital eine Wertberichtigung vor.</p> <p>Die Abschreibungen werden mit 2.75 % des städtischen Anteils (Pos. 207 aus Tabelle 6) berechnet.</p>	+0.9
402	<p>Mehrkosten Kapitalkosten</p> <p>Für das in der Anlage gebundene Kapital wird ein kalkulatorischer Durchschnittszins für Darlehen der Stadt Schaffhausen per 31.12.2021 angenommen: 1.4 %. Die Berechnung steht unter der Annahme, dass die Investition zu 100% fremdfinanziert werden muss.</p> <p>Die Kapitalkosten werden auf dem städtischen Anteil (Pos. 207 aus Tabelle 6) berechnet.</p>	+0.4
403	<p>Mehrkosten für baulichen Unterhalt Neubau</p> <p>Für den baulichen Unterhalt werden 1.5 % der um nicht anrechenbare Positionen reduzierten Bausumme (Umgebung, besonderen Anforderungen, Unvorhergesehenes und Bauherrenreserve) eingesetzt.</p>	+1.0

404	Minderkosten für baulichen Unterhalt Altbau Beim baulichen Unterhalt stehen den Mehrkosten für den Neubau Minderkosten beim Altbau gegenüber. Eingesetzt wurde ein Durchschnittswert der Unterhaltsleistungen der letzten Jahre.	-0.5
405	Minderaufwand Betriebsbeitrag Basierend auf der verbesserten Betriebsrechnung der KSS (vgl. Kap. 6.3.1) kann der Betriebsbeitrag verringert werden. Dazu wird die Leistungsvereinbarung zum Zeitpunkt der Eröffnung des Hallenbad-Neubaus angepasst.	-1.0
406	Total finanzielle Auswirkungen auf die Stadt Schaffhausen pro Jahr	+0.8

Mit dem Neubau des Hallenbades steigt die Nettobelastung für den städtischen Haushalt voraussichtlich um 0.8 Mio. Franken pro Jahr. Dies entspricht 0.3 % des Gesamtaufwandes (Basis: Rechnung 2021).

Mit dem Rechnungsabschluss 2021 beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat die Bildung einer neuen finanzpolitischen Reserve über 15.0 Mio. Franken zwecks Teilvorfinanzierung des Hallenbadneubaus. Dadurch wird die Erfolgsrechnung um 0.4 Mio. Franken pro Jahr entlastet, so dass die Nettobelastung 0.4 Mio. Franken beträgt (0.15 % des Gesamtaufwandes).

Nicht berücksichtigt in der Kostenzusammenstellung ist der Umgang mit dem Altbau, welcher in einer nächsten Projektphase geklärt werden soll. Aufgrund der Kostenneutralität für die Stadt ist die vorgesehene Anpassung des Baurechtsvertrages (Anpassung der Leistungsvereinbarung) nicht berücksichtigt.

6.4 Umwandlung des Investitionsbeitrages in Anteilsscheinkapital

Die Finanzierung von Investitionen bei der KSS erfolgt über die Zeichnung von Anteilsscheinen. Diese Art der Finanzierung hat für die KSS Genossenschaft im Gegensatz zu Investitionsbeiträgen, welche Subventionscharakter haben, keine Kürzung der Vorsteuer der Mehrwertsteuer zur Folge.

Dieser Sachverhalt wurde vom Verwaltungs-Ausschuss der Genossenschaft überprüft. Es liegt eine Bestätigung der Eidgenössischen Steuerverwaltung ESTV vor. Diese schreibt, «dass (...) es sich bei der Erhöhung des Genossenschaftskapitals durch die Stadt mittels Zeichnung neuer Anteilsscheine um eine Einlage in ein Unternehmen handelt, welche bei der KSS nicht der Steuer unterliegt und zu keiner Vorsteuerkürzung führt».

7. Zuständigkeiten

Neue einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken unterliegen gemäss Artikel 10 lit. d der Stadtverfassung (RSS 100.1) dem obligatorischen Referendum. Der städtische Beitrag für den Hallenbad-Neubau liegt mit 31.7 Mio. Franken deutlich über diesem Schwellenwert.

Für die die Ermächtigung des Stadtrats, Nachträge für Preissteigerungen über das volle Investitionsvolumen zu bewilligen, hält Art. 19 der Stadtverfassung fest, dass das Volk seine Ausgabenbefugnisse an den Grossen Stadtrat oder den Stadtrat übertragen kann, wenn die Übertragung auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt ist und die Referendumpflicht gewahrt wird. Es liegt ein konkretes Projekt vor, über das eine Volksabstimmung durchgeführt wird. Die Voraussetzungen für eine Delegation der Ausgabenbefugnisse sind daher erfüllt.

Der städtische Betriebsbeitrag an die KSS, welcher zum Zeitpunkt der Eröffnung voraussichtlich um rund 1 Mio. Franken nach unten angepasst werden kann, wird in abschliessender Kompetenz vom Grossen Stadtrat festgelegt. Grundlage dafür ist eine Sonder-Kompetenzregelung, welche in der Volksabstimmung vom 25. Mai 1986 beschlossen wurde.

8. Würdigung

Das alte Hallenbad aus den 60er-Jahren ist stark sanierungsbedürftig. Der Neubau des Hallenbades ist sinnvoll und eine wertvolle Investition für den Standort Schaffhausen. Es handelt sich um ein Generationenprojekt mit Strahlkraft weit über die Stadt hinaus.

Dank der Mitfinanzierung durch die Windler-Stiftung und den Kanton erhält die Stadt für einen Bruchteil der effektiven Kosten ein modernes und zukunftsfähiges Hallenbad. Die Investition und die Betriebskosten sind daher finanzierbar für die KSS Genossenschaft und die Stadt.

8.1 Vorteile und Chancen

Im Einzelnen bietet der Neubau des Hallenbades folgende Vorteile und Chancen (↗):

- ↗ Mit dem attraktiven, neuen Hallenbad gewinnt Schaffhausen an Standortattraktivität für heutige und kommende Generationen.
- ↗ Der Erneuerungsbedarf ist ausgewiesen. Das alte Hallenbad hat das Ende seiner Lebensdauer erreicht.
- ↗ Eine Sanierung des Altbaus wäre langfristig betrachtet nicht günstiger, weniger attraktiv, würde die heutigen strukturellen Mängel nicht vollständig beseitigen können und würde einen längeren Betriebsunterbruch während der Bauzeit bewirken.
- ↗ Die Erweiterungen sind massvoll, zeitgemäss und bedarfsgerecht. Das Hallenbad der KSS erfüllt ein grosses, überregionales Bedürfnis.
- ↗ Das neue, attraktive Hallenbad wird mehr Eintritte generieren und effizientere Abläufe in der ganzen Anlage sicherstellen. Damit kann ein besserer Kostendeckungsgrad erreicht und der städtische Betriebsbeitrag reduziert werden.
- ↗ Die Gesamtinfrastruktur der KSS und der Neubau des Hallenbads stiften in vielerlei Hinsicht einen breiten Nutzen:
 - Gesundheitsförderung
 - Spitzen- und Breitensport
 - Schulbildung
 - Gesellschaft
 - Image der Gesamtregion
- ↗ Der nach den neusten energetischen Standards erstellte Neubau und die erneuerte Technikzentrale mit Anschlussmöglichkeit an einen Wärmeverbund verbessern die Umweltfreundlichkeit der Anlage.
- ↗ Mit dem Parkhaus und dem besser gelegenen neuen Eingang (Bushaltestelle Weinberg, Linie 3) wird die Verkehrssituation verbessert.
- ↗ Mit der vorgelagert verabschiedeten Vorlage zur Rechtsform, Finanzierung und zum Baurecht wurde eine optimierte organisatorische und finanzielle Grundlage für das Hallenbadprojekt gelegt.

8.2 Herausforderungen und Risiken

Das Projekt ist mit folgenden Herausforderungen und Risiken (↘) verbunden, denen mit entsprechenden Massnahmen (→) begegnet wird:

- ↘ Das Neubauprojekt belastet den städtischen Haushalt mit einem Investitionsbeitrag von 31.7 Mio. Franken. Es handelt sich um eines der grössten Investitionsprojekte der Stadt.
 - Dank der Mitfinanzierung durch die Windler-Stiftung und den Kanton muss die Stadt nur einen Teil der effektiven Investition selbst tragen.
 - Mit dem Neubau wird der Kostendeckungsgrad der Anlage (höhere Frequenzen, effizientere Abläufe) verbessert, wodurch die jährliche Mehrbelastung der Erfolgsrechnung der Stadt mit rund 0.8 Mio. Franken in einem vertretbaren Rahmen bleibt. Mit der im Rahmen des Rechnungsabschlusses 2021 beantragten finanzpolitischen Reserve zur Teilvorfinanzierung des Hallenbadneubaus wird die wiederkehrende Belastung des städtischen Haushaltes auf 0.4 Mio. Franken halbiert.
 - Die grosse Investition ist mit Blick auf die hohen Finanzierungsüberschüsse in den städtischen Abschlüssen seit 2015 vertretbar.
- ↘ Das Grossprojekt mit langjährigem Umsetzungshorizont und Kreditbewilligung nach «St. Galler Modell» birgt zahlreiche Unsicherheiten und damit auch Risiken.
 - Der Stadtrat und die Verwaltung der KSS werden einen gemischten Lenkungsausschuss zur Steuerung und Überwachung des Projektes einsetzen.
 - Zur Abfederung der Projektrisiken sowie für einen angemessenen Handlungsspielraum sind im Projektkredit Reserven vorgesehen.
 - Mit einer expliziten Ermächtigung des Stadtrates, Preissteigerungen (Baukostenindex) auf dem ganzen Investitionsvolumen – und nicht nur auf dem städtischen Beitrag – ausgleichen zu können, ist sichergestellt, dass aus diesem Grund keine Nachtragskredite beantragt werden müssen.
 - Hohe Vorinvestitionen, welche bei einer Ablehnung verloren wären, können mit diesem Vorgehensmodell vermieden werden. Die Stimmberechtigten können über den Grundsatz entscheiden; die Projektausarbeitung erfolgt anschliessend auf operativer Ebene.

- ↘ Für das Zustandekommen des Projektes braucht es die Zustimmung der Parlamente und der Stimmberechtigten auf kantonaler und städtischer Ebene.
 - Das KSS-Hallenbad hat überregionale Bedeutung. Die über die städtische Gemeindegrenze hinaus bestehende Nachfrage ist klar ausgewiesen.
 - Der Regierungsrat anerkennt die Bedeutung der KSS und des Projekts für die ganze Region.
- ↘ Die zukünftige Nutzung des Altbaus ist offen.
 - Die sorgfältige Prüfung möglicher, zukünftiger Nutzung wird in einem separaten Prozess erfolgen.

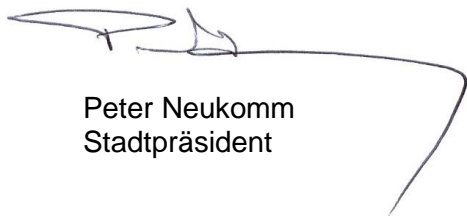
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom xx. Mai 2022 betreffend «Neubau Hallenbad der KSS Schaffhausen».
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit (INV00113) in der Höhe von 31.7 Mio. Franken für den städtischen Beitrag an den Neubau des Hallenbades der KSS Freizeitanlagen in der Form von Zeichnung von zusätzlichem Anteilsscheinkapital. Der Stadtrat wird zudem ermächtigt, Nachträge für Preissteigerungen über das volle Investitionsvolumen zu bewilligen, sofern diese nicht mit Beiträgen Dritter oder den Reserven abgedeckt sind.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin