



Abbruch Projektierung Sanierung Vitamare Freizeitzentrum

Der Gemeinderat entschied, die Planung für die Sanierung des Freizeitzentrums Vitamare abzubrechen, nachdem sich bei der Projekterarbeitung zeigte, dass die Kosten dazu deutlich höher zu stehen kommen als ursprünglich angenommen. Ausserdem stehen die zu erwartenden Sanierungskosten im Vergleich zu einem Abbruch mit einem Neubau in einem Missverhältnis.

Die Gemeindeversammlung vom 24.11.2017 hatte einem Projektierungskredit über CHF 650'000 für die Planung der Sanierung des Freizeitzentrums Vitamare zugestimmt. In der Folge wurde in einem Wettbewerbsverfahren mit einer breit abgestützten Jury ein Siegerprojekt zusammen mit einem Planerteam zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Deutlich höhere Kosten als ursprünglich angenommen

Im Sommer 2019 wurden die Projektierungsarbeiten gestartet, die von einer Baukommission aus Nutzervertretern, einer Gemeindedellegation sowie einer professionellen Bauherrenvertretung begleitet wurden. Dabei wurden durch das Planer-Team vertiefte Analysen des Zustands der Bausubstanz als auch der technischen Einrichtungen vorgenommen. Daraus folgte die Erkenntnis, dass insbesondere die technischen Anlagen in deutlich schlechterer Verfassung sind als beim Projektstart angenommen. Dies ist überraschend.

Der Gemeinderat war sich von Beginn an bewusst, dass eine Sanierung der inzwischen über 45jährigen Anlage nur dann sinnvoll ist, wenn die dafür aufzuwendenden Kosten in einem engen Rahmen gehalten werden können. Dies gilt mit Blick auf die bereits hohe Schuldenlast und die etlichen bevorstehenden kostspieligen anderen Investitionsprojekte, jedoch auch im Vergleich zu den Kosten eines Neubaus. Aus diesem Grund war eine Planungsfirma, die auf Bäderbauten spezialisiert ist, bereits im Jahr 2014 mit einer umfassenden Analyse der Anlage mit verschiedenen Um- und Ausbauvarianten beauftragt worden. Die Studie war zum Schluss gekommen, dass sowohl die Gebäudesubstanz als auch die Badewassertechnik mit vertretbarem Aufwand instand gestellt werden können. Die zu erwartenden Baukosten wurden damals mit ca. 6.7 Mio. angegeben, wobei eine Kostengenauigkeit von +/- 25 % ausgewiesen wurde.

Kostenüberschreitung trotz früherer Studie und beigezogenem Baukostenplanungsbüro

Im Wissen darum, dass Sanierungen bestehender Gebäude generell unliebsame Überraschungen bergen können, wurde im Wettbewerbsverfahren im Jahr 2018 ein besonderes Augenmerk auf die Baukosten gelegt. So wurden in die Jury zwei erfahrene Architekten berufen. Zudem wurde ein Bauherrenberater beigezogen, der schon mehrere Badersanierungen begleitet hatte. Weiter wurden alle im Wettbewerb eingegebenen Projekte durch ein unabhängiges Baukostenplanungsbüro mit dem Auftrag überprüft, zu kontrollieren, ob die ausgewiesenen Kosten realistisch sind.

Missverhältnis zwischen Sanierungs- und Neubaukosten

Die im Projekt ermittelten zu erwartenden Baukosten liegen mit ca. 12 – 15 Millionen Franken trotzdem deutlich über dem ursprünglichen Kostenrahmen. Wie konnte es dazu kommen? Das Gebäude als auch die Badewassertechnik wären im Zeitpunkt ihrer Instandstellung ca. 8 bis 9 Jahre älter als im Zeitpunkt

der Studienerarbeitung im Jahr 2014, weshalb die in der Studie getroffenen Schlüsse nur noch zum Teil Bestand haben.

Die Anforderungen an das Projekt, insbesondere im Bereich der Anpassung der Betriebsorganisation im Eingangsbereich, der Garderoben und der Entflechtung von Badebetrieb und Fitness sind in der Umsetzung kostspieliger als ursprünglich angenommen. Wo technische Anlagen ersetzt werden müssen, bedingt dies in einigen Fällen aufgrund neuer Vorschriften zusätzlichen Platzbedarf, was nicht geplante sowie tiefere und teurere Eingriffe an der Gebäudesubstanz zur Folge hätte. Dazu kommt, dass angesichts des hohen Alters der Anlage weitere unvorhergesehene Kosten nicht ausgeschlossen werden können.

Für den Gemeinderat ist klar, dass eine Investition von mehr als 12 Mio. Franken in eine 45jährige Anlage sich nicht lohnt, zumal grosse Teile davon auch danach nicht auf dem neuesten Stand wären. Dazu kommt, dass bei einem Neubauprojekt die heutigen Anforderungen der Kundschaft viel besser abgedeckt werden können, als bei einer Sanierung einer Anlage aus den 1970er Jahren. Auch steht eine solch teure Investition in einem Missverhältnis zu den veranschlagten Baukosten eines Abbruchs mit Neubau von ca. 23 Millionen Franken.

Hallenbad soll erhalten bleiben

Vorderhand soll die Anlage mit einem minimalen Unterhaltsaufwand weiter betrieben werden. Der Gemeinderat ist sich dabei bewusst, dass dies anspruchsvoll ist, zumal zum Teil Ersatzteile nicht mehr beschafft werden können und vom Betriebspersonal Kreativität gefordert ist. Für den Gemeinderat ist zugleich klar, dass das Fricker Hallenbad erhalten bleiben soll. Generell steht auch die Frage der Finanzierung im Fokus. Ohne namhafte Beiträge von Dritten wie zum Beispiel hohen Zuschüssen aus dem Swisslos-Fonds und anderen Geldquellen ist ein Infrastrukturprojekt in dieser Grössenordnung für die Gemeinde Frick nicht finanzierbar.

GEMEINDERAT FRICK

Rückfragen an Gemeindeammann Daniel Suter: 079 414 06 07