



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 11. April 2018

Beschluss Nr. 2018-69 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2015-291 |
IDG-Status: Öffentlich

Hallenbad; Sanierung; Projektierungskredit; Antrag an die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018

Sachverhalt

Das Hallenbad Bauma wurde 1973 eröffnet und Anfang der 90er Jahre um einen dreigeschossigen Anbau mit dem heutigen Bistro ergänzt. In den nunmehr 44 Betriebsjahren wurde der zur Schulanlage Altlandenberg gehörende Komplex nie umfassend erneuert. Wenn das Hallenbad nicht saniert wird, muss es geschlossen und der Betrieb eingestellt werden.

Der Gemeinderat hatte deshalb die Prüfung der Gesamtsanierung des Hallenbades angestossen. Er beauftragte eine Strategiegruppe, die Eckpunkte für den Betrieb nach einer Gesamtsanierung des Hallenbades zu erarbeiten. Darauf basierend wurde, unter Vorbehalt der Entscheidung der Stimmbürgerschaft, als Grundsatz festgelegt, dass das Hallenbad als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden soll.

Ausgearbeitete Varianten

Zwei Projektgruppen erarbeiteten zwei Sanierungsvarianten. Die Variante "Bestand" umfasst die Erneuerung des Badebereichs sowie der Garderoben und Nasszellen. Es werden Wände abgebrochen oder versetzt, aber keine Flächenvergrößerungen vorgenommen. Bauliche innere Veränderungen sind grundsätzlich nur zur Sanierung und Optimierung des Badebetriebes vorgesehen. Die Variante "Erweiterung" umfasst neben der Sanierung des Hallenbades den Bau eines neuen Kinderplausch- und Spielplauschbeckens mit Hubboden. Bei beiden Varianten ist geplant, das Bistro in den Eingangsbereich zu verlegen. Die Zielsetzung und Absicht besteht darin, das Bistro durch die Verlegung für Besucherinnen und Besucher attraktiver zu positionieren und die Personalaufwendungen zu reduzieren.

Grundsatzentscheid durch den Stimmbürger

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Bauma haben sich anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 im Rahmen einer Grundsatzabstimmung mit 1'515 Ja-Stimmen gegen 273 Nein-Stimmen bei einer hohen Stimmbeteiligung von 54,69 % klar für die Sanierung des Hallenbades und mit 1'072 Stimmen zu 614 Stimmen für die Variante "Bestand" entschieden.

Vorfinanzierung

In der bisherigen Kommunikation durch den Gemeinderat wurde konsistent darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat beabsichtigt, im Falle der Sanierung des Hallenbades voraussichtlich noch 2018 an einer Gemeindeversammlung einen Antrag auf Vorfinanzierung vorzulegen und drei bis vier Steuerprozente im Vorfeld der Realisierung für das Projekt Hallenbad in eine Spezialfinanzierung einzulegen.



Erwägungen

1. Baulicher Zustand der heutigen Anlage

Das Gebäude zeigt bei der Tragstruktur allgemein einen guten Zustand. Die Gebäudehülle weist insbesondere bei den Fensterkonstruktionen eine altersbedingte Abnutzung sowie den heutigen Anforderungen nicht mehr ausreichende Dämmwerte auf. Eine komplette Flachdachsanierung ist im Projektumfang nicht vorgesehen.

Gebäudetechnik

Grossmehrheitlich stammen die gebäudetechnischen Installationen aus der Erstellungszeit. Die Anlagen zeigen alterungsbedingte Abnutzungserscheinungen und haben das Ende ihrer Betriebs- und Lebensdauer erreicht. Die Lüftungstechnischen Anlagen entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Betriebstechnisch und komfortbezogen (Zugserscheinungen) liegen Mängel vor.

Gesetzliche Auflagen

Gesetzliche Auflagen sind im Bereich des baulichen Brandschutzes, der Behindertengleichstellung und allgemeinen Sicherheitsvorschriften nicht mehr erfüllt und müssen aufgearbeitet werden.

Vorabklärungen

Im Vorfeld wurden Vorabklärungen gemacht. Diese bilden eine wichtige Grundlage für die Projektdefinition. Es sind dies:

- Bestandaufnahme Firma Beck Schwimmbadbau AG, 8400 Winterthur, 15. Juli 2015
- Empa Prüfbericht, Decke über Hallenbad, Beurteilung Zustand von Befestigungen, 3. Oktober 2017



Situation Hallenbad



2. Zielsetzung

Mit der Sanierung des Hallenbades werden folgende Zielsetzungen verfolgt:

Gebäude

- Haushälterischer Umgang mit den Mitteln der öffentlichen Hand (die Umsetzung erfolgt gemäss dem Prinzip «Design to cost»): Die Kosten stehen in einem guten Kosten-Nutzen-Verhältnis, der Kostenrahmen wird eingehalten und die künftigen Unterhaltskosten sind tief.
- Sorgfältiger Umgang mit bestehender Bausubstanz. Die Gebäudehülle bleibt weitgehend erhalten, es werden lediglich die Fensterverglasungen erneuert und energetisch verbessert. Im Inneren des Gebäudes sind Ablaufprozesse und betriebliche Raumoptimierungen vorzusehen. Das Bistro soll zur Steigerung der Attraktivität besser domiziliert werden.
- Der haustechnische Bereich des Bades wird komplett erneuert.
- Die haustechnischen Installationen werden weitgehend ersetzt und erneuert.



- Die baugesetzlichen Auflagen in den Bereichen des baulichen Brandschutzes, des Behindertengleichstellungsgesetzes sowie der Unfallverhütung (bfu) sind erfüllt.

Massnahmen

Neuorganisation des Zugangsbereiches mit Bistro, Erneuerung der Garderoben- und Duschen. Neuorganisation des Personalbereichs. Neues Farb- und Materialkonzept, Ersatz der Wand- und Deckenverkleidungen.

Gebäudetechnische Instandstellung

Die gebäudetechnischen Installationen müssen teils saniert oder ersetzt werden. Die Elektroinstallationen müssen im Bereich der Verteilungen erneuert und die elektrotechnischen Installationen den heutigen Sicherheitsvorschriften angepasst werden. Die Beleuchtungskörper sind zu ersetzen.

Das Heizungskonzept ist zu überarbeiten und die Pumpenanlagen sind zu erneuern. Die bestehenden Lüftungsgeräte (Monoblöcke) der Schwimmhalle und Garderobenanlagen haben das Ende der Lebensdauer erreicht und müssen aus energietechnischen und hygienischen Gründen ersetzt werden. Das Kanalsystem sowie die Luftauslässe sind den neuen Anforderungen entsprechend zu erneuern und anzupassen. Die sanitären Apparate sind altersbedingt und zur Schonung der Ressourcen anzupassen und teils zu ersetzen. Die Leitungsdämmungen sind zu ergänzen oder zu erneuern. Die Steuerungstechnik ist entsprechend den heutigen Anforderungen und aus betriebstechnischen Gründen neu zu konzipieren.

Aussenraum

Mit Ausnahme der notwendigen Reparatur- respektive Instandstellungsarbeiten aufgrund baulicher Eingriffe sind keine grösseren Massnahmen bei der Aussenraumgestaltung vorgesehen.

Gesetzliche Auflagen

Die gesetzlichen Vorgaben im Bereich des baulichen Brandschutzes, der Behindertengleichstellung sowie der Sicherheitsvorschriften (bfu -Vorgaben) sind zu erfüllen. Allfällige Massnahmen zur Sicherstellung der erforderlichen Erdbebensicherheit der Anlage sind zu prüfen und diese nachzurüsten.

Etappierung

Die baulichen Massnahmen werden im Leerzustand des Gebäudes vorgenommen. Die Bauarbeiten erfolgen in einer Etappe.

3. Bisherige Planungsarbeiten

Als Grundlage für die strategischen Entscheide wurde eine Bestandesaufnahme mit Massnahmenkatalog für den Hallenbadbereich sowie die Nebenräume durch die Beck Schwimm- badtechnik AG erstellt.



4. Kreditantrag für die Durchführung einer Generalplanersubmission sowie Erarbeitung eines Vor- und Bauprojektes

Für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojektes inklusive eines detaillierten Kostenvoranschlages mit einer Genauigkeit von +/- 10% wird ein Projektierungskredit beantragt. In der Investitionsplanung der Jahre 2018 - 2023 sind für das geplante Projektvorhaben CHF 9.6 Mio. Franken vorgesehen.

Die Projektierungskosten für die Sanierung des Hallenbades umfassen die Durchführung einer Generalplanersubmission sowie die nachfolgende Projektierung mit detailliertem Kostenvoranschlag.

5. Gliederung Planungs- und Objektkredite

Die zu genehmigenden Kredite eines Projektvorhabens werden im Gesamtprozess generell nachfolgenden Phasen gegliedert:

- Planungskredit: Vorleistungen, Konkurrenzverfahren Planer.
- Projektierungskredit: Projektausarbeitung bis und mit Bauprojekt mit Kostenvoranschlag.
- Objektkredit: Realisierung Projektvorhaben.

Die Aufgabenstellung beinhaltet zu einem überwiegenden Anteil komplexe Detaillösungen im technischen Bereich. Eine grundsätzliche Projektdarlegung und –beurteilung kann erst nach der Ausarbeitung des Projektes erfolgen. Zum Zeitpunkt der Planerauswahl liegen im Unterschied zu einem Projektwettbewerbsverfahren keine Projektvorschläge vor. Unter dem Aspekt der beschränkten Einflussnahme und Beurteilung nach dem Konkurrenzverfahren und unter Berücksichtigung der erforderlichen zeitlichen Prozessabläufe sollen die Kreditbeantragungen in zwei Stufen erfolgen. Der Kredit für die Planungs- und Projektierungsphase wird daher in einem Antrag zusammengefasst. Nach Abschluss der Projektierung wird ein Objektkredit beantragt.

6. Submissionswesen

Die Beschaffung der Dienstleistungen für die Planungsaufgaben hat gemäss den Bestimmungen der Bundesverordnung über das öffentliche Beschaffungswesen (SR 172.056.11) sowie der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (LS 720.1) respektive der kantonalen Submissionsverordnung (LS 720.11) zu erfolgen. Zur Einstufung der rechtlichen Grundlagen für das Projektvorhaben gelten die Schwellenwerte für Dienstleistungen und Bauarbeiten Gesamtinvestitionen (Summe aller Aufträge) als Basis zur Definition des Vergabeverfahrens. Der Schwellenwert für die Einstufung des Verfahrens in Nicht-Staatsvertragsbereich/Staatsvertragsbereich ist mit CHF 8'700'000.00 (Bauleistungen) definiert. Die prognostizierten baulichen Gesamtinvestitionen liegen unter dem Schwellenwert – das Projektvorhaben kann daher dem Nicht-Staatsvertragsbereich zugeordnet werden. Die gesamten Planungsleistungen übersteigen aber den Schwellenwert gemäss den Verordnungen des öffentlichen Beschaffungswesens und sind im offenen Verfahren auszuschreiben.

7. Konkurrenzverfahren

Grundsätzlich kann zwischen einem offenen (1-stufig) oder selektiven Verfahren (2-stufig) gewählt werden. Die Projektaufgabe wird öffentlich ausgeschrieben. Die Teilnahme steht bei beiden Verfahren allen offen.



Zielsetzung des Konkurrenzverfahrens soll die Beurteilung und Auslobung eines Anbieters für eine technische und konzeptionelle Planungsleistung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und Bestandserhaltung sein.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabe mit einem grossen Koordinationsanteil wird vorliegend eine Ausschreibung im selektiven Verfahren für Generalplanerteams vorgeschlagen. Die Ausschreibung soll eine Darlegung des Aufgabenverständnisses in der Komplexität der technischen Aspekte, der gestalterischen Haltung zum Bestand sowie eine Honorarofferte beinhalten. Die planerischen- und Kostenverantwortlichkeiten werden gesamtheitlich dem beauftragten Team übertragen.

8. Im Rahmen des Kredites zu erbringende Leistungen

Vorarbeiten	Durchführung des Generalplanerwahlverfahrens
Planungsleistungen für:	BKP 291, 292, 293, 294, 295 Architekt, Bauingenieur, Elektro-, Heizung-, Lüftung-, Sanitärplaner, Fachplaner Badtechnik, fachspezifische Koordination, Bauphysik.
Planungsleistungen: Total Leistungen:	Vorprojekt, Bauprojekt, Bewilligungsverfahren Anteil Planungsleistungen 32.5% der Gesamtleistung.
Untersuchungen:	Schadstoffprüfung, Kanalisationsleitungen, Materialtechnische Prüfungen.

9. Kreditzusammenstellung Planungskosten, Projektierung Vor- und Bauprojekt
(Phase 31, 32)

	Kostenaufteilung	CHF	CHF
Konkurrenzverfahren	Verfahrensprozess		11'000.00
	Generalplanerwahlverfahren		15'000.00
	Durchführung / Entschädigungen		
Vorabklärungen	Schadstoffanalyse / Prüfung		
Analysen	Kanalisationsleitungen / Haustechnik		40'000.00
Planungskosten	Gesamtplanerteam		570'000.00
Honorare	-		
	- Architekt / Generalplaner	250'000.00	
	- Bauingenieur	40'000.00	
	- Elektroingenieur	45'000.00	
	- HLKS-Ingenieure	120'000.00	
	- Fachplanung Badtechnik	45'000.00	
	- Koordination	40'000.00	
	- Bauphysik	20'000.00	
	- Weitere Spezialisten	10'000.00	
Rechtliche			
Abklärungen	Juristische Beratung		5'000.00



Bauherrenleistungen	Projektbegleitung		17'000.00
Nebenkosten	Vervielfältigungen, Inserate		25'000.00
-	Kopien, Fotos, Publikationen	20'000.00	
-	Inserate, Besichtigungen	5'000.00	
	Reserve / Rundung ca. 5%		<u>7'000.00</u>
Total Projektierungskosten			690'000.00
Zu bewilligender Kredit		CHF	690'000.00

10. Projektorganisation

Für die Weiterbearbeitung des Projekts wird der Gemeinderat eine Baukommission aus Vertretern des Gemeinderates, der Verwaltung und des Betriebs und einer Vertretung der Nutzerinnen und Nutzer sowie der beauftragten Architekten einsetzen.

11. Vorfinanzierung

Gemäss Gemeindegesetz (GG) ist die Vorfinanzierung von Investitionsvorhaben zulässig, wenn sie, wie die Sanierung des Hallenbades, in der Finanz- und Aufgabenplanung eingestellt sind (§ 90 Abs 1 GG). Die maximale Höhe einer Vorfinanzierung ist durch die Höhe der voraussichtlichen Nettoinvestitionen begrenzt und als Grundsatzentscheid durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen (§ 90, Abs. 2 GG). Die Einlagen in die Vorfinanzierung werden jährlich bis zum Jahr des Nutzungsbegins des Investitionsgutes mit dem Budget beschlossen. Sie dürfen im Budget zu keinem Aufwandüberschuss führen. Vorfinanzierungen sind zweckgebundenes Eigenkapital (§ 122, Abs. 2, lit d GG). In der Erfolgsrechnung sind Einlagen in Vorfinanzierungen und deren Auflösung Teil des ausserordentlichen Ergebnisses (§ 124 GG).

Mit der Errichtung der Vorfinanzierung und der jährlichen Einlage in die entsprechende Spezialfinanzierung gemäss § 87 GG werden noch keine Investitionsausgaben bewilligt. Die Vorfinanzierung dient zur Deckung der Abschreibung späterer Investitionen und trägt dazu bei, Investitionsspitzen zu glätten und die Erfolgsrechnung der Folgejahre nach der Sanierung und der Wiederinbetriebnahme des Bades von Abschreibungsaufwand (respektive von dessen Finanzierung) zu entlasten.

Bei voraussichtlichen Nettoinvestitionen von rund CHF 8,6 Millionen (nach Berücksichtigung mutmasslicher Beiträge des Sportfonds Kanton Zürich) kann gemäss derzeitigem Terminplan die Vorfinanzierung des Vorhabens über maximal vier Jahre bis zum Nutzungsbegins des sanierten Hallenbades erfolgen (2019, 2020, 2021, 2022). Bei einer Einlage von vier Steuerprozenten (unter Einschluss der Finanzausgleichsbeiträge) in die Spezialfinanzierung stehen für die Vorfinanzierung damit rund CHF 3,6 Millionen zur Verfügung. Um bei der jährlichen Erstellung des Voranschlags die nötige Flexibilität zu haben, ist es sinnvoll, der Gemeindeversammlung im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses eine Vorfinanzierung über CHF 4,0 Millionen zu beantragen. Dieser Betrag stellt dann den Maximalbetrag dar, der vorfinanziert werden darf.

Der Steuerfuss und die konkrete Höhe der Einlage in die Vorfinanzierung sind jährlich mit dem Voranschlag zu beschliessen, erstmals mit dem Voranschlag 2019 an der Gemeindeversammlung im Dezember 2018.



12. Termine, weiteres Vorgehen

Die weiteren Planungsschritte sind wie folgt terminiert:

- Genehmigung Projektierungskredit, Gemeindeversammlung 18. Juni 2018
- Durchführung eines zweistufigen Submissionsverfahren für die Generalplanerleistungen:
 - Erarbeitung Unterlagen / Ausschreibung Ende August 2018
 - Durchführung Präqualifikation (1. Stufe) Ende September 2018
 - Durchführung der Offertphase (2. Stufe) Oktober 2018 - Dezember 2018
 - Auswahl, Auftragserteilung Generalplanerleistungen Januar 2019
- Ausarbeitung Vor- und Bauprojekt Februar 2019 – Januar 2020
- Kreditvorlage Urnenabstimmung Juni 2020
- Realisierung Mai 2021 – Oktober 2022

Beschluss

1. Der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 wird folgender Antrag unterbreitet:
 1. "Für die Projektierung der Sanierung des Hallenbads Bauma wird zulasten der Investitionsrechnung ein Kredit von CHF 690'000.00 bewilligt.
 2. Es wird eine Vorfinanzierung nach § 90 Abs 2 des Gemeindegesetzes über CHF 4'000'000.00 errichtet."
2. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission Bauma; Herr Kurt Münger, Präsident; Breitacher 20, 8493 Saland; unter Beilage der Unterlagen; zur Prüfung und Berichterstattung
 - Ressortvorsteherin Gesellschaft, zum Vollzug
 - Ressortvorsteher Hochbau und Liegenschaften, zur Kenntnis
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zur Ablage im Vorarchiv (Registaturplan 28.03)
 - Abteilung Gesellschaft+Soziales, zur Kenntnis

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 16. April 2018