



Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll vom 03. Juni 2020

Beschluss Nr. 2020-88 | Registraturplan Nr. 28.03 | CMIAXIOMA Laufnummer 2015-291 |
IDG-Status: Öffentlich

Hallenbad; Sanierung; Kostenvoranschlag und Bauprojekt; Genehmigung und Antrag an die Gemeindeversammlung

Sachverhalt

Ausgangslage

Das Hallenbad Bauma wurde 1973 eröffnet und Anfang der 90er Jahre um einen dreigeschossigen Anbau mit dem heutigen Bistro ergänzt. In den nunmehr 47 Betriebsjahren wurde der zur Schulanlage Altlandenberg gehörende Komplex nie umfassend erneuert. Nicht alle Mängel sind für Besucherinnen und Besucher auf den ersten Blick ersichtlich, weil das Hallenbad gut gepflegt wird. Nach bald einen halben Jahrhundert Betrieb sind viele Geräte, Ausstattungen und Anlageteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Wenn das Hallenbad nicht saniert wird, muss es geschlossen und der Betrieb eingestellt werden. Der Rückbau würde voraussichtlich Kosten von 700'000 Franken bis 1'200'000 Mio. Franken verursachen. Kosten für eine allfällige Umnutzung sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Der Gemeinderat hatte deshalb die Prüfung der Gesamtsanierung des Hallenbades angestossen. Er beauftragte eine Strategieguppe, 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.

Die Variante Bestand rechnete bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % mit Investitionskosten von CHF 9'000'000 Mio. und einem jährlichen Aufwand (inkl. Kapitalfolgekosten) von CHF 610'000.



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.

Genehmigung Projektierungskredit

Mit Beschluss Nr. 2018-69 vom 11. April 2018 genehmigte der Gemeinderat den Projektierungskredit für die Sanierung des Hallenbads Bauma von CHF 690'000.00 für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojektes inklusive eines detaillierten Kostenvoranschlages mit einer Genauigkeit von +/- 10% zuhanden der Gemeindeversammlung. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger genehmigten den Projektierungskredit mit grossem Mehr anlässlich der Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018. Gleichzeitig wurde durch die Gemeindeversammlung die Errichtung einer Vorfinanzierung über CHF 4'000'000.00 Mio. nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes beschlossen.

Projektierung

Mit den Beschlüssen Nr. 2018-176 vom 26. September 2018 und Nr. 2018-213 vom 07. November 2018 setzte der Gemeinderat eine Baukommission ein. Die Baukommission Sanierung Hallenbad wurde beauftragt, das Projektpflichtenheft mit Projekt- und Aufgabenbeschrieb zu erarbeiten.

Mit Beschluss Nr. 2018-222 vom 28. November 2018 genehmigte der Gemeinderat das von der Baukommission unterbreitete Pflichtenheft vom 15. November 2018 für die Submission im öffentlichen Verfahren, BKP 29 Generalplanerleistungen.

Das Verfahren unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen. Das Submissionsverfahren wurde gemäss Art. 12 Abs. 1 lit. b) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterlag dem Staatsvertragsbereich (Art. 5bis, Art. 12bis Abs. 1 IVöB).

Das Verfahren wurde in zwei Phasen mit Präqualifikation durchgeführt. Die erste Phase diente der Präqualifikation. Das Auswahlverfahren in der zweiten Phase umfasste die Abgabe einer Aufgabenanalyse, einer Präsentation zur Analyse sowie eine Honorarofferte. Aufgrund der Gesamtbewertung stellte die verantwortliche Baukommission dem Gemeinderat den Antrag für die Auftragserteilung an das Generalplanerteam Isler Architekten AG, Winterthur.

Mit Beschluss Nr. 2019-72 vom 10. April 2019 hat der Gemeinderat die Generalplanerleistungen (BKP 29) im Projekt Sanierung Hallenbad Bauma antragsgemäss an das Generalplanerteam Isler Architekten AG vergeben. Das Verfahren wurde mit den Zu- und Absageschreiben mit Rechtsmittelbelehrung ordnungsgemäss abgeschlossen. Es gingen keine Rekurse ein.

Am 29. Mai 2019 fand termingerecht die Kick-Off-Sitzung der Baukommission mit dem beauftragten Generalplanerteam statt.

Mit Beschluss Nr. 2019-207 vom 16. Oktober 2019 genehmigte der Gemeinderat das von der Baukommission erarbeitete Projekthandbuch.



An seiner Sitzung vom 5. Februar 2020 konnte der Gemeinderat das Vorprojekt zur Sanierung des Hallenbads Bauma mit Gesamtkosten von CHF 10'650'453.00 (Kostengenauigkeit +/-15%) genehmigen.

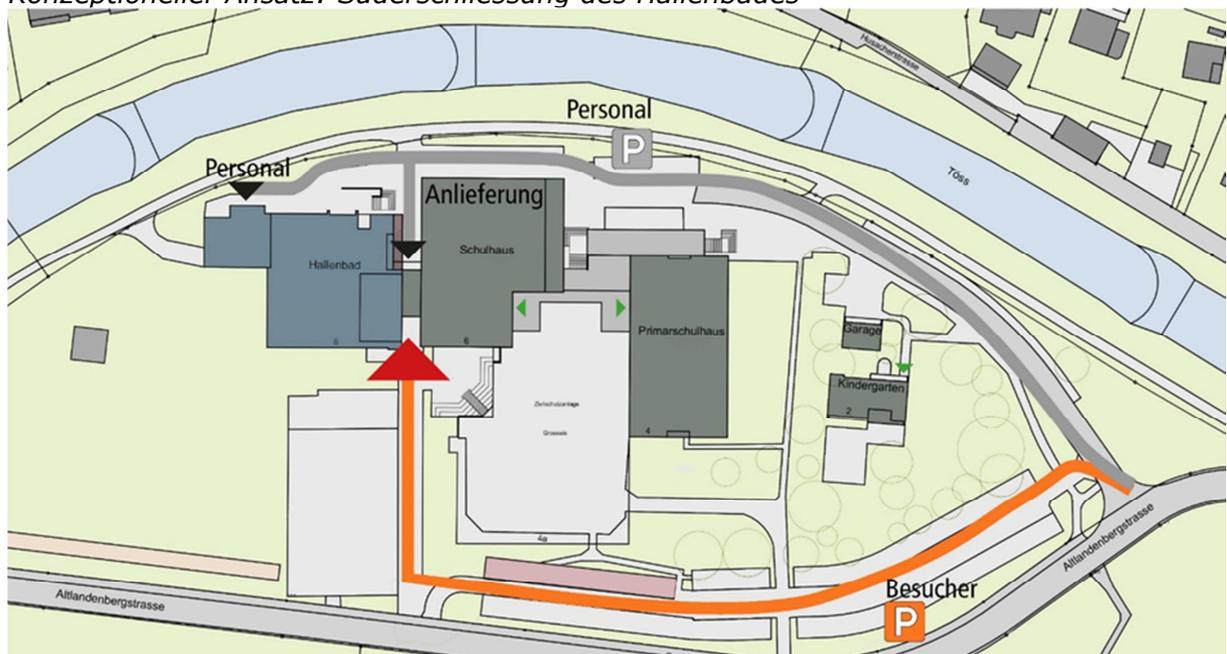
An bisher 17 Sitzungen hat sich die Baukommission unter der Leitung von Paul von Euw und ab Juni 2019 unter der Leitung von Heidi Weiss intensiv mit der Erarbeitung des Gegenstands des vorliegenden Beschlusses bildenden Bauprojektes mit Kostenvoranschlag auseinandergesetzt. Die anlässlich der Genehmigung des Vorprojektes vom Gemeinderat gemachten Hinweise und Vorgaben sind in das vorliegende Bauprojekt eingeflossen. Die Baukommission beantragt einstimmig, das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag zu genehmigen und Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung zu unterbreiten.

Rahmenbedingungen

Konzeptioneller Ansatz

In einer ersten Planungsphase erfolgte eine vertiefte Analyse der Projektaufgabe sowie der Reflektierung des generellen Konzeptvorschlags im Rahmen des Planerwahlverfahrens. Durch das in der Ausschreibung obsiegende Generalplanerteam wurde im konzeptionellen Ansatz die fehlende Adressierung des Hallenbads in der Gesamtanlage Altlandenberg thematisiert. Die Beurteilung zeigte auf, dass der Zugang zum Hallenbad auf der Hinterseite der Anlage gesucht werden muss. Der Projektansatz basiert auf einer Verlegung des Zugangs auf die Gegenseite, wo sich auch der Eingang für den Mehrzwecksaal und der Turnhalle befindet. Das separat erschlossene und nachträglich erstellte Bistro befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kasse. Diese Disposition ermöglicht keine Synergien beim Personal an frequenzschwachen Tagen noch werden die Besucher auf natürliche Weise ins Bistro geleitet. Die Disposition der Garderoben und Duschen ist in der bestehenden Anlage nicht optimal und muss aufgrund der geforderten zusätzlichen Garderobeneinheiten neu konzipiert werden.

Konzeptioneller Ansatz: Süderschliessung des Hallenbades





Gebäudetechnik

Die vorliegenden Gebäudeanalysen erforderten vertiefte Abklärungen und weitere Untersuchungen. Gleichzeitig wurden die in der Vorplanung erarbeiteten Erkenntnisse im Rahmen der Projektvorgaben nochmals überprüft und Varianten erarbeitet. Dabei galt es auch, die im Vorfeld getätigten Abklärungen und Lösungsvarianten hinsichtlich des Bestandes und der gesetzlichen Auflagen zu prüfen und zu optimieren. Die Projektierungsarbeiten erfolgten in konstruktiver Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Kommissionsmitgliedern und den Planern.

Schadstoffe

Die durchgeführten Schadstoffuntersuchungen zeigten verschiedene schadstoffhaltige Materialien. Es zeigte sich, dass keine unmittelbaren Gefahren für den jetzigen Badbetrieb bestehen durch die kontaminierten Materialien wie asbesthaltige Klebstoffe und PCB-haltige Kittfugen. Bei baulichen Eingriffen muss eine Sanierung erfolgen.

Werkleitungen

Die bestehenden Kanalisationsleitungen, die der Entwässerung der Schulliegenschaften und des Hallenbades dienen, weisen grössere Schäden auf, sind undicht und genügen den rechtlichen Vorgaben zum Schutz des Grundwassers nicht mehr. Die Leitungsführungen entsprechen auch hinsichtlich der Entwässerung des Kanalisationsüberlaufs in die Töss nicht mehr den gesetzlichen Auflagen. Die Sanierung der Kanalisation ist zwingend, die Ausführung ist mit der Sanierung des Hallenbades abzustimmen. Die Sanierung soll vorgängig der Sanierung des Hallenbades und abgestimmt auf die Bedürfnisse des Schulbetriebs im Rahmen eines separaten Projektes im Jahre 2021 erfolgen.

Heizung

Die Heizenergie soll durch einen Anschluss an den sich in Gründung befindenden Holzwärmeverbund Bauma beschafft werden. Die Dimensionierung der Heizzentrale des Wärmeverbundes wird bereits in der Planung darauf ausgerichtet. Heute versorgt die bestehende Holzschnittelheizung im Schulhaus Alt-Landenberg auch das Hallenbad mit Wärme. Diese Holzschnittelheizung hat das Ende der Lebensdauer bereits überschritten, genügt den gesetzlichen Vorgaben, unter anderem an die Luftreinhaltung, nicht mehr und kann nur noch durch aufwändige Notmassnahmen am Laufen gehalten werden. Die Heizung muss zwingend ersetzt oder stillgelegt werden. Der Anschluss an den neuen Holzwärmeverbund stellt eine kostengünstige Alternative zu einer neuen Heizanlage dar.

Nutzerspezifische Vorgaben

Als Grundsatz wurde im Projekthandbuch festgelegt, dass das Hallenbad als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden soll.

Gleichzeitig sollen die betriebstechnischen Abläufe (z.B. Zugangs- und Kassenbereich im Besucher- wie auch im Unterhalts- und Personalbereich) optimiert und verbessert werden. Die Zielsetzungen sollen mittels innerer Umstrukturierungen, Nutzungsanpassungen und geringfügigen Erweiterungsmassnahmen erreicht werden. Zur Attraktivitätssteigerung des Hallenbades sollen im Badbereich Massnahmen und Anpassungen im Beckenbereich geprüft werden. Im Projektaufgabenpflichtenheft wurde ein ergänzendes generelles Raumprogramm definiert.



Raumprogramm:

- Bistrobereich für 25 – 30 Personen
- Erweiterung Besuchergarderoben / Duschen auf total 4 Einheiten. (Die Spezifikationen zu den Duschenbereichen sind situativ zu bearbeiten)
- Sanitätsraum
- Personalbereich mit Garderoben
- Multifunktionaler Raum
 - Raumfläche für Schulungen, Anlässe ca. 20 Personen
 - Nutzungsmöglichkeiten für Massagen, Ruheraum
- Material- und Abstellräume

Bauprojekt

Grundgedanke

Mit einer grundlegenden Neudisposition der Nebenräume werden die erkannten Probleme der Anlage weitestgehend innerhalb des bestehenden Volumens gelöst. Mit Ausnahme eines neuen Anbaus für die Garderoben kann auf Raumerweiterungen verzichtet werden. Nicht nur die neue Raumorganisation soll zum Baden animieren, auch die helle, grosszügige und freundliche Erscheinung soll die Besucher einladen. Beliebte Attraktionen wie der Tarzan-Parcours sollen beibehalten, respektive wieder aufgenommen oder neu hinzugefügt werden.

Eingang Untergeschoss

Die Erschliessung erfolgt neu über die Vorderseite der Schulanlage und wird mit dem Eingang zum Mehrzwecksaal kombiniert. Die Trennung der beiden Bereiche erfolgt durch eine Verglasung, so dass die beiden Eingangsbereiche ihre Grosszügigkeit nicht verlieren. Die WC-Anlage des Mehrzwecksaals findet neu ihren Platz direkt beim Eingang, wo auch die Garderoben für diverse Veranstaltungen platziert sind. Über den Lift oder die Treppe gelangt man ins Erdgeschoss am Bistro und der Kasse vorbei zu den Garderoben. Die Personalräume mit einem Büro für den Bereichsleiter und dem Aufenthaltsbereich für die Mitarbeiter sind ebenfalls im Untergeschoss mit direktem Zugang zu den technischen Räumen platziert.

Verteiler Erdgeschoss

Durch die Umorganisation des Raumlays erhält das Bistro einen prominenten Platz im Nutzerfluss. Somit wird es wieder aktiviert. Zusätzlich kann es gleichzeitig mit der Kasse betrieben werden; der Personalaufwand kann so optimiert und Synergien können genutzt werden. Das Bistro soll abschliessbar sein. Deshalb wird es durch eine Glasfront vom Foyer getrennt. Auch hat man aus dem Bistro einen guten Einblick ins Bad. Das Aufsichtspersonal hat von seinem Raum aus die komplette Übersicht sowohl in die Halle wie in das Foyer. Das Foyer wirkt als Verteiler und ist als Sammelplatz nutzbar. Für Schulklassen, welche den Schwimmunterricht besuchen, gibt es einen direkten Zugang über die Schulanlage ins Foyer mit einer separaten Garderobe vor dem Eintritt in das Foyer des Hallenbades für Schuhe und Jacken.



Foyer

Garderoben

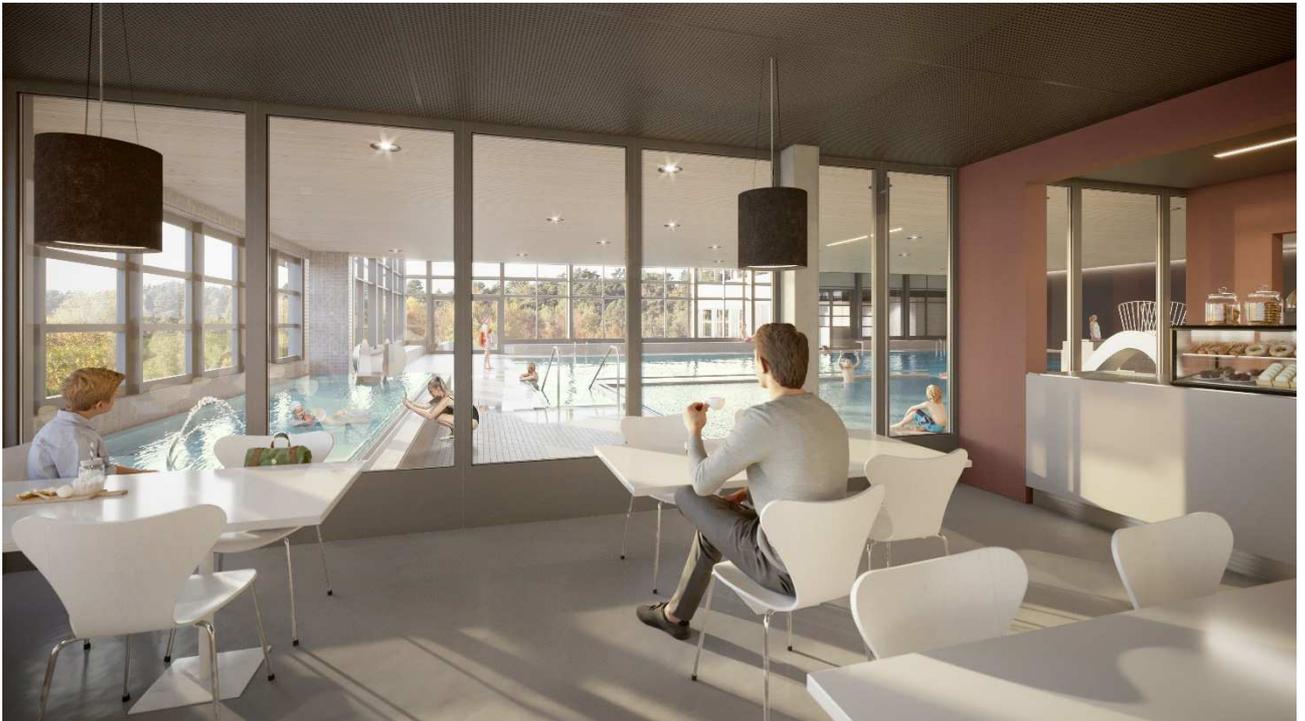
Über ein Drehkreuz gelangt man in den Gang zu den neu vier Garderoben. In diesen befinden sich jeweils eine Schamkabine und beidseitige Kästen mit kombinierten Sitzbänken. Je zwei Garderoben verfügen über einen gemeinsamen Vorplatz mit je 7 Duschen, WCs und dem Abtrocknungsbereich inkl. Beautycorner und Handföhne. Weitere Wandföhne befinden sich im Durchgang zur Schwimmhalle.



Schwimmhalle

Schwimmhalle

Der Beckenumgang wird gegenüber heute im Bereich des Sprungbeckens verbreitert, um einen grosszügigeren Raumeindruck zu schaffen. Das Nichtschwimmerbecken wird aus Sicherheitsgründen mit einer Mauer vom Schwimmerbecken getrennt und ermöglicht dadurch auch zwei getrennte Wasserkreisläufe mit unterschiedlichen Temperaturen. Über eine abgetrennte Treppe gelangt man neben dem Nichtschwimmerbecken ins Schwimmerbecken. Die Rutschbahn und das Sprungbrett müssen entsprechend den BfU-Richtlinien ersetzt werden. Der Einbau eines doppelspurigen Tarzanparcours ist Teil des Projektes. Damit wird ein häufig geäussertes Wunsch aufgenommen. Zusätzlich soll – als Option, über welche separat abgestimmt werden soll - noch eine Kletterwand zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Um das Bad noch familienfreundlicher zu machen, wird ein neues kleines Planschbecken in einer Ecke der Schwimmhalle eingeplant. Aus dem Bistro besteht Sichtkontakt zum Planschbecken.



Bistro mit Blick in die Schwimmhalle

Bistro

Das Bistro mit maximal 50 Sitzplätzen befindet sich unmittelbar beim Kassensbereich und dem Arbeitsplatz des Aufsichtspersonals. In frequenzarmen Zeiten lassen sich dadurch wesentliche Synergien erzielen. Aus dem Bistro besteht ein direkter Zugang in die Schwimmhalle und zum Planschbecken. Das Angebot im Bistro wird einfacher sein, als vor der Sanierung des Hallenbades, da wegen der feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorgaben auf den teuren Einbau einer vollwertigen Gastroküche verzichtet werden musste.

Anbau

Der Anbau (bisher Bistro) ist nun für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich und bekommt mit kostengünstigen Leichtbauwänden eine neue Raumstruktur. Die bestehenden WC-Anlagen werden saniert und können somit dem neuen Schulungszimmer zugeordnet werden. Das Sanitätszimmer findet ebenfalls seinen Platz hier, sodass die Abholung von verletzten Personen diskret und direkt ablaufen kann. Als zentrale Bestandteile sind ein grosszügiger Materialraum mit direktem Zugang zur Schwimmhalle sowie ein Putzraum vorgesehen. Die bestehende Wohnung im 1. Obergeschoss wird im heutigen Zustand belassen und verbleibt ausserhalb des Planungsperimeters.

Gebäudetechnik

Die bestehende Gebäudetechnik, Elektro-, Lüftungs- und Sanitäreanlagen werden weitestgehend komplett erneuert. Einzelne Komponenten, welche in den letzten Jahren ausgewechselt werden mussten, werden in das neue Konzept integriert.



Elektroanlagen

Die elektrische Energieversorgung der Schwimmhalle erfolgt ab der Verteilung Schulhausanlage. Die neuen Technikkomponenten mit mehr Leistungen machen einen höheren Anschlusswert erforderlich. Die Unterverteilungen werden ersetzt und neu disponiert. Die Verteilsysteme sind teils voll oder defekt und müssen erneuert werden; die vorhandene Kapazität der bestehenden Elektrokanäle ist mit Kabeln belegt.

Das Beleuchtungskonzept basiert auf einer energieeffizienten und wartungsarmen LED-Beleuchtung. Die Grundlagen zu den Beleuchtungsstärken basieren auf der Richtlinie Hallen- und Freibäder der Schweizerischen Licht Gesellschaft. Im Bad ist eine Unterwasserbeleuchtung eingeplant.

Photovoltaikanlage

Mittels einer zusätzlichen möglichen Photovoltaikanlage (PVA) könnte der Anteil an erneuerbaren Energieträgern verbessert werden. Die PVA ist nicht Bestandteil des vorliegenden Vorprojektes. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Realisierung des Projektes mit der etablierten Solargenossenschaft Bauma prüfen, ob sich das Gebäude für die Montage einer Solaranlage eignet. Die Solargenossenschaft Bauma hat unter anderem bereits auf dem Dach des Schulhauses Sternenbergs eine PVA installiert. Bei einer positiven Objektbeurteilung soll eine PVA auf dem Dach des Hallenbades realisiert werden. Da dabei für die Gemeinde keine Investitionskosten anfallen, ist die Realisation der Solaranlage nicht Bestandteil des vorliegenden Bauprojektes und des Kreditantrages.

Sicherheitssystem

Das Bäderleitsystem wird in Anlehnung an die heutige Regel- und Messtechnik erneuert. Für die technischen Störungen kann eine Textnachricht als SMS oder Sprachnachricht gesendet werden. Auf eine externe Systemzugriffsmöglichkeit wird aus Kostengründen vorerst verzichtet. Die Videoanlage wird ersetzt.

Badewasseraufbereitung / Lüftungsanlage

Durch die geplante Abtrennung von Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken bietet es sich an, neben einem neuen Aufbereitungssystem auch zwei Kreisläufe zu installieren, um das Badewasser optimal aufzubereiten zu können.

Die Badewasseraufbereitung erfolgt neu gemäss SIA 385/9 nach der Verfahrensart Flockung – Mehrschichtfiltration – Ozonung – Sorption – Chlorung.

Für die Badewassertechnik respektive für die Auslegung der Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden für den zukünftigen Badebetrieb die folgenden Temperaturen als Grundlage für die Badewassertemperaturen definiert:

- Schwimmerbecken: 29 / 32 Grad.
- Nichtschwimmerbecken: 32 Grad
- Planschbecken 32 Grad.

Lüftungsanlage

Die Auslegung der Lüftungsanlagen Bad wird für den Normalbetrieb mit Lufttemperaturen von 30 Grad bei üblichen ca. 51% relative Feuchte und für den Wochenendbetrieb mit 32 Grad Lufttemperatur und 60% relative Feuchte definiert.

Die neue Lüftungsanlage wird auf dem Dach des Hallenbades platziert. Die Anlage verfügt über eine hocheffiziente Wärmerückgewinnung. Die Abwärme wird zur Nacherwärmung und zur Badewasseraufvorwärmung genutzt. Die Erschliessung und Verteilung der Kanäle für den Schwimmbadbereich erfolgt über das Untergeschoss.



Heizenergie

Die Heizenergie soll über die separat geplante neue Holzsnitzelheizung des Holzwärmeverbundes Bauma bezogen werden.

Anlieferung und Güterumschlagplatz

Die Anlieferung erfolgt wie bisher von Norden. Zur Einhaltung der Umweltschutzvorschriften ist ein überdachter und abflussloser Güterumschlagplatz vorzusehen. Die Niveaudifferenzen bedingen den Einbau einer Hebebühne.

Bautechnische Sanierungen

Die Dachflächen wurden anlässlich einer früheren energetischen Gebäudesanierung wärmetechnisch verbessert. Eine Neukonstruktion ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht angezeigt. Durch kostengünstige Massnahmen (Verstreben zwischen den Stahlträgern) werden die Statik verbessert und die Voraussetzungen für den Bau der Lüftungsanlage und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie die Montage eines doppelspurigen Tarzanparcours geschaffen. Die verglasten Fassadenflächen bleiben in ihrer Struktur erhalten, die Fenstergläser werden ersetzt. Sämtliche neuen Gebäudehüllenbauteile erfüllen die heutigen energetischen Anforderungen.

Veränderungen gegenüber dem Vorprojekt

Konzeptionelle / räumliche Anpassungen

Mit der Ausarbeitung des Bauprojektes erfolgten geringfügige bauliche Anpassungen zur Verbesserung der organisatorischen und betrieblichen Ablaufprozesse. Zur Erfüllung der Auflagen seitens der Behindertengleichstellung erfolgten Umdispositionen im Bereich der IV-gerechten Garderoben- und WC-Bereiche. Im Eingangsbereich werden neu zwei geschlechtergetrennte WC-Anlagen, auch als IV-gerechte Einheit, ausserhalb des Badebereichs für Bistrosbesucher angeboten. Die klare Trennung von Hallenbad- und Schulbereich bleibt gewahrt. Im Erdgeschoss wird eine direkt vom Foyer erschlossene Garderoben- und Duscheinheit gemäss den Vorgaben für das hindernisfreie Bauen konzipiert. Der Raum dient gleichzeitig als Garderobe für Lehrpersonen. Beim Personalbereich ist im Untergeschoss ein zweiter Arbeitsplatz im Büro Bereichsleiter geschaffen worden. Betriebstechnische Optimierungen wurden im Anbau (heutiger Bistrosbereich) durch Anpassungen der Raumgliederungen erzielt. Der zentrale Putzraum wird neu direkt aus der Schwimmhalle erschlossen. Der Materialraum kann unabhängig organisiert werden.

Bau- und gebäudetechnische Veränderungen

Bautechnisch: Sondagen der Dachkonstruktion haben gezeigt, dass die statische Dachkonzeption im Bereich der Trägerkonstruktionen ungenügend ist. Für die Montage des Tarzanparcours sowie die Errichtung einer allfälligen Photovoltaikanlage muss die Stahlkonstruktion durch zusätzliche Aussteifungsprofile verstärkt werden.

Der Treppenbereich ins Schwimmerbecken wird durch Anpassungen der Trittstufen sicherer und komfortabler konzipiert.

Gebäudetechnische Veränderungen und Optimierungen: Zur Optimierung der Abläufe und Kosteneinsparungen im Bereich der Flächenreinigungsarbeiten ist eine zentrale Reinigungs- und Desinfektionsanlage mit vier Entnahmestellen eingeplant worden.

Sicherheitstechnisch ist die Erneuerung und Ergänzung der Unterwasserkameras vorgesehen. Insgesamt sind sieben Kamerastandorte vorgesehen.



Kostenvoranschlag

Die gegenüber dem Zeitpunkt der Grundsatzabstimmung aktualisierte Grobkostenschätzung vom April 2018 für die Sanierung des Hallenbads ging von einem Investitionsvolumen von CHF 9'600'000.00 (+/- 25%, d.h. maximal CHF 12'000'000.00) aus.

Die Gesamtinvestitionen für die Sanierung des Hallenbads Bauma belaufen sich gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag auf CHF 10'850'000.00 (inkl. 7,7% MwSt.). Die Planungsgenauigkeit ist +/- 10%. In den Kosten sind sämtliche Massnahmen zur Erreichung der Zielsetzungen, den baulichen Massnahmen und der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen enthalten. Nicht berücksichtigt und nicht Bestandteil der Kostenschätzung sind Kosten für Dislokationen von Schul- und Kursunterrichtsstunden, Erlösminderungen durch Betriebsausfall, Personalkosten und die Finanzierungskosten.

Auf der Grundlage des Projekts mit Baubeschrieb und Kostenvoranschlag des Generalplanerteams Isler Architekten AG vom 19. Mai 2020 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MWST) zu rechnen.

Kostenvoranschlag nach BKP gemäss Bauprojekt (inkl. 7,7% MwSt.):

BEZEICHNUNG LEISTUNG	ZWISCHENTOTAL	TOTAL
- BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 560'040.00
- BKP 2	Gebäude	CHF 6'111'437.00
- BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF 1'278'399.00
- BKP 4	Umgebung	CHF 183'090.00
- BKP 5	Baunebenkosten	CHF 210'015.00
- BKP 6	Honorare	CHF 1'774'896.00
- BKP 7	Unvorhergesehenes	CHF 538'500.00
- BKP 9	Ausstattung	CHF 193'860.00
Total Gesamtkosten	CHF	10'850'237.00

Der an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 genehmigte Projektierungskredit von CHF 690'000.00 ist in den Gesamtkosten berücksichtigt und Bestandteil des Gesamtkredites.

Die Landparzelle Katasternummer BA4399 wird bereits für das Hallenbad und das Schulhaus genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Die Gesamtkosten weichen gegenüber dem prognostizierten Grobkostenrahmen (+/- 25%) um rund 12 % inklusive Unvorhergesehenem ab. Die höheren Kosten begründen sich insbesondere durch die umfangreicheren notwendigen Schadstoffsanierungen, die weitergehenden Gebäude- und Badtechnikinstallationen mit dem Einbau eines Planschbeckens, dem Einbau eines doppelspurigen Tarzanparcours und den entsprechenden Honoraranteilen sowie dem eingerechneten Reservebetrag für Unvorhergesehenes.



Sport-Toto-Beitrag

Das vorliegende Projekt dient dem Breitensport und dem Schulschwimmen. Das Sportamt des Kantons Zürich leistet gestützt auf die Verordnung über das Sportamt und die Sportkommission vom 3. November 1999 Beiträge aus dem kantonalen Sportfonds an den Bau und die Erneuerung von Sportanlagen. Das Sportanlagenkonzept des Kantons Zürich (KASAK) hat zum Ziel, dass alle Regionen des Kantons Zürich in genügender Weise mit bedeutenden, breitenwirksamen Sportanlagen versorgt sind und dass für die Sportverbände und -vereine spezifische Anlagen für die Ausübung ihrer Sportarten bereitstehen. Das KASAK ist Grundlage für den KASAK-Katalog. Das Hallenbad Bauma ist als regionales Hallenbad im KASAK-Katalog gelistet. Bei KASAK-Anlagen entspricht der Beitragssatz max. 15 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten (bei Anlagen, die nicht im KASAK gelistet sind, sind es maximal 10%).

Der Beitrag kann noch nicht abschliessend beziffert werden, es wird aber aufgrund von Vorabklärungen mit einem Beitrag von ca. CHF 1'300'000.00 gerechnet, wodurch sich die durch die Gemeinde zu tragenden Kosten auf ca. CHF 9'550'000.00 reduzieren werden. Da noch keine definitive Beitragszusicherung vorliegt, wurde der Beitrag im vorliegenden Antrag und bei der Darstellung der Folgekosten nicht berücksichtigt.

Finanzierung

Da es sich bei der Totalsanierung und der Erneuerung des Hallenbades um ein grosses Projekt für die Gemeinde handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Aus heutiger Sicht wird die Aufnahme von Fremdmitteln im Umfang von CHF 5'000'000.00 notwendig sein.

Folgekosten

Im Jahr 2019 resultierte aus dem Betrieb des Hallenbades (inkl. Bistro) ein Defizit von rund CHF 280'000.00. Nach der Neueröffnung des attraktiveren Bades ist mit höheren Einnahmen zu rechnen. Dank der Einsparung von Personalkosten durch die Realisierung von Synergien und dem weniger anspruchsvollen Betrieb des Bistros wird bei Öffnungszeiten, die mit den heutigen mindestens vergleichbar sind und trotz mehr Aktivitäten im Bad mit etwas tieferen Betriebskosten und einem jährlichen Betriebsdefizit von noch rund CHF 240'000.00 gerechnet.

Das Hallenbad ist heute vollständig abgeschrieben. Es fallen keine ausserplanmässigen Abschreibungen auf noch vorhandene Bilanzwerte an.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) den Mindeststandard (VGG Anhang 2, lit. A, Ziff. 17) fest. Die getätigten Investitionen sind über 33 Jahre planmässig abzuschreiben. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 0.75% gerechnet.

Planmässige Abschreibungen pro Jahr	CHF 320'613.00	
Zinsaufwand	CHF 37'500.00	
Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)		CHF 358'113.00
Jährliches Betriebsdefizit (2019: CHF 280'000.00)		CHF 240'000.00



Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 hat die Errichtung einer Vorfinanzierung von CHF 4'000'000.00 für die Sanierung des Hallenbades beschlossen. Über die Abschreibungsdauer wird die geäußerte Vorfinanzierung aufgelöst und der Erfolgsrechnung mit jährlich CHF 121'212.00 gutgeschrieben.

Die jährliche Mehrbelastung in der Erfolgsrechnung beträgt damit gegenüber 2019 rund CHF 197'000.00.

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits in der Jahresrechnung 2020 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen aktuell rund CHF 548'000.00. Zusätzlich würden als gebundene Ausgaben Kosten von CHF 700'000.00 bis CHF 1'200'000.00 für den Rückbau des Hallenbades anfallen. Zusätzliche Kosten für eine Umnutzung des Gebäudes sind darin noch nicht eingerechnet.

Optionen

Im Rahmen der Projektbearbeitung wurden verschiedene erweiterte bauliche und betriebliche Anpassungen und Attraktivitätssteigerungen analysiert, welche als Optionen ausgewiesen werden können. Neben den bereits in den dargelegten Baukosten enthaltenen zusätzlichen Einbauten zur Attraktivitätssteigerung wird als weitere Massnahme der Einbau einer Kletterwand vorgeschlagen. Diese Massnahme soll dem Stimmbürger als Option im Rahmen eines separaten Antrages vorgelegt werden. Für den Einbau einer Kletterwand wird mit Kosten von CHF 130'000.00 (inkl. MwSt.) ausgegangen.

Zeitlicher Ablauf

Aufgrund der komplexen Projektentwicklung wurde zur Gewährleistung einer grösseren Planungssicherheit und höheren Kostengenauigkeit durch die Baukommission für die Ausarbeitung des Vorprojektes gegenüber dem ursprünglichen generellen Terminplan eine längere Bearbeitungszeit gewährt. Bereits geleistete Vorarbeiten ermöglichten nach der Genehmigung des Vorprojektes durch den Gemeinderat am 5. Februar 2020 eine kürzere Bearbeitungszeit für das Bauprojekt. Gemäss Terminplan sind unverändert die Vorberatung des Baukredites an der Gemeindeversammlung vom 14. September 2020 und die Urnenabstimmung am 29. November 2020 vorgesehen.

Terminiert ist der Baubeginn wie bis anhin auf Frühling 2022.

Terminplanung:

Fertigstellung Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag	7. Mai 2020
Abgabe Bauprojekt an Baukommission	20. Mai 2020
Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag, 1. Beratung durch Gemeinderat, evtl. Verabschiedung zu Handen Gemeindeversammlung	3. Juni 2020
Allfällige Anpassungen gemäss Beschluss Gemeinderat	12. Juni 2020
Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag, evtl. 2. Beratung durch Gemeinderat, Verabschiedung zu Handen Gemeindeversammlung	24. Juni 2020



Präsentation Bauprojekt inkl. Kostenvoranschlag an der vorbereitenden Gemeindeversammlung	14. September 2020
Kreditgenehmigung Urnenabstimmung	29. November 2020
Baubeginn	Mai 2022
Fertigstellung	September 2023
Umgebungsarbeiten	Sommer 2023

Antrag der Baukommission

Die Baukommission beantragt dem Gemeinderat, wie folgt zu beschliessen:

1. Das vorliegende Bauprojekt zur Sanierung des Hallenbads Bauma mit Gesamtkosten von CHF 10'850'237.00 (Kostengenauigkeit +/-10%) wird genehmigt.
2. Dem Einbau eines doppelspurigen Tarzanparcours wird als Teil des Baukredites zugestimmt.
3. Der Gemeindeversammlung wird als Option der Einbau einer Kletterwand für CHF 130'000.00 beantragt.
4. Auf den Antrag an die Gemeindeversammlung zum Einbau einer Photovoltaikanlage wird verzichtet.

Erwägungen

Die Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften und Präsidentin der Baukommission erläutert das Bauprojekt und den Kostenvoranschlag anhand einer Powerpointpräsentation und zeigt die Änderungen gegenüber dem Vorprojekt auf.

Das Bauprojekt ist in sich stimmig. Der Gemeinderat stimmt Bauprojekt und Kostenvoranschlag zu. Den Anträgen der Baukommission wird entsprochen.

Der Realisierung einer Photovoltaikanlage in Zusammenarbeit mit der Solar-Genossenschaft Bauma kann zugestimmt werden. Ein entsprechender Antrag an Gemeindeversammlung und Urnenabstimmung erübrigt sich damit.

Der doppelspurige Tarzanparcours wird der Gemeindeversammlung als Teil des Baukredites unterbreitet. Es erfolgt keine separate Antragstellung. Die Kletterwand, die sich in anderen Bädern grosser Beliebtheit bei der jüngeren Generation erfreut, wird als Option der Gemeindeversammlung unterbreitet. Stimmt die Gemeindeversammlung diesem Antrag zu, soll die Kletterwand in den Baukredit für die Urnenabstimmung integriert werden.

Am 18. Juni 2018 beschloss die Gemeindeversammlung, eine Vorfinanzierung nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes über CHF 4 Mio. zu errichten. Per Ende 2020 wird die Vorfinanzierung Sanierung Hallenbad bereits einen Saldo von rund CHF 2'700'000.00 aufweisen. Für die Aufnung der Vorfinanzierung stehen noch die Jahre 2021 und 2022 zur Verfügung. Sofern es das Budget 2022 zulässt, soll der Gemeindeversammlung vom Dezember 2021 beantragt werden, zusammen mit einer letzten Einlage in die Vorfinanzierung im Rahmen des Budgets 2022 den Maximalbetrag von CHF 4'000'000.00 anzuheben und die damit die Erfolgsrechnungen ab der Neueröffnung des Hallenbades weiter zu entlasten.



Die Corona-Pandemie wird finanzielle Auswirkungen auf die Jahresrechnung 2020, aber auch auf die Planung der nächsten Jahre haben. Auch unter Einbezug mehrerer Quellen wie KOF, Gemeindeamt, Bund etc. können heute keine auch nur annähernd verlässliche Aussagen gemacht werden, wie weit und wie lange sich die Pandemie finanziell auswirken wird. Der Ausgang der kantonalen Abstimmung vom 27. September 2020 über die Änderung des Zusatzleistungsgesetzes (ZIG) betreffend der Erhöhung der Beiträge Kantons an die Gemeinden ist darüber hinaus für die Gemeinde Bauma von erheblicher Bedeutung. Wird die Vorlage abgelehnt, fehlen gegenüber dem Aufgaben- und Finanzplan 2020-2023 jährlich rund CHF 450'000.00.

Aus heutiger Sicht kann es daher Sinn machen, die Vorberatung des Bauprojektes durch die Gemeindeversammlung auf einen Termin nach dem 27. September 2020 zu verschieben, um hinsichtlich der Finanzierung des Vorhabens im Kontext des überprüften und angepassten Finanzplanes 2021-2024 mit allenfalls angepassten Priorisierungen der Investitionsvorhaben fundierte Aussagen machen zu können. Die Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften wird mit dem federführenden Architekten klären, ob der Baubeginn im Mai 2022 unverändert möglich bleibt, wenn die Urnenabstimmung über das Bauprojekt erst am 7. März 2021 stattfinden könnte.

Beschluss

1. Das vorliegende Bauprojekt zur Sanierung des Hallenbads Bauma mit Gesamtkosten von CHF 10'850'237.00 (Kostengenauigkeit +/-10%) wird genehmigt.
2. Der Baukommission, dem Bauherrenberater und dem Generalplanerteam wird der beste Dank des Gemeinderates ausgesprochen.
3. Der Gemeindeversammlung vom werden folgende Anträge unterbreitet:
 1. Für die Sanierung des Hallenbades wird zu Händen der Urnenabstimmung ein Objektkredit von brutto CHF 10'850'237.00 bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis April 2020) und der Bauausführung.
 2. Für den Einbau einer Kletterwand im Hallenbad wird ein zusätzlicher Objektkredit von brutto CHF 130'000.00 bewilligt. Der durch die Urnenabstimmung zu bewilligende Objektkredit erhöht sich damit um brutto CHF 130'000.00 auf brutto CHF 10'980'237.00.
4. Die Ressortvorsteherin Hochbau- und Liegenschaften wird beauftragt, hinsichtlich Terminierung der vorberatenden Gemeindeversammlung spätestens anlässlich der Sitzung vom 8. Juli 2020 Bericht und Antrag zu erstatten.
5. Unter dem Vorbehalt der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung und die Urnenabstimmung wird die Baukommission mit der Ausführung des Projektes beauftragt.
6. In die Baukommission wird zusätzlich Felix Adelmeyer, Abteilungsleiter Hochbau und Liegenschaften, abgeordnet.



7. Mitteilung an:
- Peter Sturzenegger, dipl. Architekt ETH SIA, Isler Architekten AG, Pflanzschulstrasse 2, 8400 Winterthur, für sich und das Generalplanerteam, zum Vollzug
 - Jürg Ammann, Schader Hegnauer Ammann Architekten AG, Voltastrasse 1, 8044 Zürich, zur Kenntnis
 - Mitglieder der Baukommission (per Mail), zur Kenntnis
 - Ressortvorsteherin Hochbau und Liegenschaften, zum Vollzug
 - Ressortvorsteher Präsidiales, zur Kenntnis
 - Ressortvorsteher Finanzen, zur Kenntnis
 - Ressortvorsteherin Gesellschaft, zur Kenntnis
 - Abteilung Gesellschaft+Soziales, zur Kenntnis
 - Abteilung Hochbau und Liegenschaften; unter Beilage der Unterlagen; zum Vollzug und zur Ablage im Vorarchiv (Registraturplan 28.03)

Gemeinderat Bauma

Andreas Sudler
Gemeindepräsident

Roberto Fröhlich
Gemeindeschreiber

Versand: 10. Juni 2020