



Sonder-Gemeindeversammlung

30. Oktober 2014

Geschäft

Hallenbad Schweikrüti, Gattikon

- Renovation, Umbau und Teilersatz Wasseraufbereitungsanlage
- Projektierungskredit/Totalunternehmerausschreibung

Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat die Vorlage geprüft. Sie nimmt wie folgt Stellung:

Hallenbad Schweikrüti, Gattikon

Ausgangslage

Im Rahmen der Sanierung des Hallenbades Schweikrüti, Gattikon, hat der Gemeinderat beschlossen, die Projektierung an die Hand zu nehmen. Die Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftsbewirtschaftung der gemeindeeigenen Gebäude. Der Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage für die Gewährleistung eines störungsfreien Betriebes scheint unumgänglich. Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit für Renovation, Umbau und Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage beim Hallenbad Schweikrüti zu bewilligen.

Bericht

Der Souverän hat seinerzeit dem Bau des Hallenbades sowie dem Umbau und der Sanierung im Jahre 1998 (5,4 Mio. Franken Investitionskosten) zugestimmt und sich für die Erhaltung und Weiterführung des gemeindeeigenen Hallenbades entschieden. Aufgrund der nun notwendigen Sanierung ist mit weiteren Kosten zu rechnen. Diese sind abhängig von den zu tätigen Sanierungsarbeiten. Auf Grund einer Vorprojekt-Studie ist, je nach Ausbaustufe des Projektes, mit Kosten in Höhe von bis zu 6 Mio. Franken zu rechnen. Im Bau- und Finanzprogramm 2014-2018 ist ein Betrag in Höhe von 4'730'000 Franken veranschlagt und bewilligt. Die Sanierung des Hallenbades bedarf einer hohen Investition, welche die Gemeindefinanzen stark belasten wird.

Damit dem Souverän die detaillierten Entscheidungsgrundlagen zur Verfügung gestellt werden können, müssen die erforderlichen Zahlen evaluiert werden. Die in diesem Zusammenhang budgetierten Kosten betragen auf Grund der technischen Komplexität eines Hallenbades 390'000 Franken. Die RPK hat das Kostenbudget beurteilt und ist der Meinung, dass diese Mittel notwendig und gut begründet sind.

Antrag

Die RPK empfiehlt den Stimmberechtigten, dem beantragten Planungskredit in Höhe von 390'000 Franken zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Thalwil

Präsident	Aktuar
Andrea Müller	Werner Oehry

Thalwil, 15. Juli 2014

Hallenbad Schweikrüti, Gattikon

- Renovation, Umbau und Teilersatz Wasseraufbereitungsanlage
- Projektierungskredit / Totalunternehmerausschreibung

A N T R A G

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. **Der Projektierungskredit für die Renovation, den Umbau und den Teilersatz mit Wasseraufbereitungsanlage des Hallenbads Schweikrüti in Gattikon im Betrag von 390'000 Franken inkl. MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.**
2. **Der Projektierungskredit erhöht oder reduziert sich entsprechend der Kostenentwicklung (Preisbasis Zürcher Baukostenindex 1. April 2014).**

W E I S U N G

1. Ausgangslage

1.1 Allgemeines

Das Hallenbad Schweikrüti in Gattikon wurde 1978 als Teil der Schulanlage Schweikrüti erstellt. Es dient der Bevölkerung und den Vereinen zur Freizeitgestaltung. Die Schule Thalwil nutzt die Anlage für den Schwimmunterricht. 1998 wurde das Bad für 5,4 Mio. Franken teilweise umgebaut und saniert. Der Hauptbestandteil der Arbeiten lag in der teuren Umstellung der Wasseraufbereitung von Chlor auf Ozon – genauer auf das SIA-Verfahren IIIa mit Flockung-Filtration-Ozonung-Sorptionsfiltration-Chlorung.

Nach 16 Betriebsjahren sind verschiedene Bauteile veraltet, und die technischen Anlagen sind nicht mehr auf dem neusten Stand. Bereits 2010 wurde ein für Bäderbau und die Sanierungen von solchen Anlagen spezialisiertes Planungsbüro mit der Ausarbeitung einer Sanierungsstudie beauftragt. Der Bericht nannte aufgrund von materialtechnischen Untersuchungen und Messungen die notwendigen substanzerhaltenden Massnahmen. Auch zeigte er auf, dass der Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage für die Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs unumgänglich ist. Zusätzlich wurden Varianten zur Attraktivitätssteigerung des Hallenbads vorgeschlagen – es handelte sich dabei zum Beispiel um Erweiterungsbauten (Lehrschwimmbecken, Wellnessbereich). Diese wurden jedoch aus Kostengründen nicht weiterverfolgt.

1.2 Bauliche Mängel

Hallenbäder sind äusserst komplexe Bauten mit einer sehr sensiblen Technik. Die Wasseraufbereitungsanlage sorgt dafür, dass die gesetzlichen Bestimmungen betreffend Badwasserqualität (SIA-Norm 385/9) eingehalten werden. Nach diesen muss das Schwimm- oder Badebeckenwasser in öffentlichen Einrichtungen so beschaffen sein, dass eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, ausgeschlossen ist. Die Anlage inklusive Steuerung wurde 1998 im Zuge der Umbau- und Sanierungsarbeiten ausgewechselt. Inzwischen sind Teilkomponenten der Anlage am Markt nicht mehr erhältlich. Bei Störungen sind aufwändige Reparaturen nötig und Ersatzteile sind nur noch aus Occasionsbeständen vorhanden. Ein Teilersatz der Anlage drängt sich auf.

Ausgehend von der erwähnten Sanierungsstudie aus dem Jahr 2010 sollen im Zuge der aktuellen Projektierungsphase die folgenden Punkte mit 1. und 2. Priorität geplant bzw. geprüft werden:

Module 1 bis 3

- zwingender Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage
- Werterhaltungsmassnahmen
- Schadstoffsanierung
- Anforderungen aus dem Behindertengleichstellungsgesetz
- brandschutztechnische Auflagen

Modul 4

- Umbau und Sanierung der Nasszellen und Garderoben inkl. Sanitärapparate
- Ersatz der Lüftung in den Garderoben
- Sanierung des Eingangsbereichs

Modul 5

- Ersatz Schwimmhallendecke inkl. Beleuchtung
- Ersatz Glasfassade sowie Oberflächen in der Schwimmhalle
- Teilersatz der elektrischen Installationen und Ausrüstungen inklusive Einführung eines Gebäudeautomationssystems, einer Notrufanlage sowie einer Videoüberwachung.

2. Erläuterungen zum Projekt

2.1 Allgemeines

Die 1978 erstellte Schulanlage Schweikrüti, zu der das Hallenbad gehört, verfügt über einen architektonisch hohen Stellenwert. Als Zeitzeuge darf der Komplex in seiner Erscheinung nicht verändert werden. Mit Ausnahme der energetischen Verbesserung der Fensterfronten werden beim Gebäudetrakt Hallenbad keine äusseren baulichen Eingriffe geplant.

Für die Umsetzung der Module mit 1. und 2. Priorität sind genauere Abklärungen und vor allem eine technisch einwandfreie Ausschreibung nötig. Um dieses Projekt planerisch optimal umsetzen zu können, wurde der Ausführungstermin um ein Jahr verschoben. In diesen zwölf Monaten sollen mit einer Totalunternehmerausschreibung Projektumfang und Kosten evaluiert werden.

3. Ausschreibung Totalunternehmer

3.1 Grundsatzentscheidung

Die Umsetzung von Bauprojekten mittels Vergabe der Leistungen an einen Totalunternehmer wurde in Thalwil bereits umgesetzt, so zum Beispiel für den Neubau Hort/Mittagstisch und Doppelkindergarten auf dem Schulareal Schwandel. In der Weisung zum Kreditantrag wurde ausführlich auf die Vorteile dieses Verfahrens hingewiesen. Deshalb beschränken sich die Ausführungen zum vorliegenden Projektierungskredit auf das Wichtigste.

Gemäss Submissionsverordnung muss die Exekutive Aufträge je nach Umfang entweder im Einladungsverfahren oder sogar im öffentlichen Verfahren ausschreiben. Für die Renovation, den Umbau und den Teilersatz der Wasseraufbereitung musste aufgrund der zu erwartenden Kosten eine öffentliche Ausschreibung gewählt werden. Um sicher zu gehen, dass nur Anbieter Offerten einreichen, welche der Aufgabe gewachsen sind, wird diese Ausschreibung zweistufig – mit vorgelagerter Präqualifikation – durchgeführt.

Der Ablauf des Prozesses umfasst dabei folgende Schritte, welche sich bereits bei anderen Bauvorhaben bewährt haben:

- Vorgaben, technischer Bericht und Projektanalyse bilden die Grundlage für die Ausschreibung.
- Durchführung der zweistufigen Totalunternehmer-Submission mit dem Ziel, Offerten für die Erstellung des Bauwerks mit Kostendach zu erhalten.
- Durchführung der Totalunternehmer-Submission, Berechnung des Baukredits auf Basis des Totalunternehmerangebots sowie der im Rahmen des Vorprojekts erstellten Kostenschätzung.
- Umsetzung des Bauvorhabes unter Federführung der vom Gemeinderat eingesetzten Baukommission gemeinsam mit dem Totalunternehmer.

Mit einem solchen – heute sehr gebräuchlichen – Verfahren werden einige wesentliche Vorteile genutzt. Nach der Bewilligung des Baukredits durch den Souverän erhält der Anbieter (TU) den Auftrag, das Projekt schlüsselfertig zu erstellen. Zudem ist das Verfahren schlank, kostengünstig und transparent. Es führt mit einer einzigen öffentlichen Ausschreibung zum Ziel. Die Bauherrschaft hat eine hohe Kostensicherheit während Planung und Bau, da mit dem TU ein Kostendach mit offener Abrechnung vereinbart wird. Das Risiko von Mehrkosten liegt beim Totalunternehmer. Der Totalunternehmer ist über Bonus-/Malusregelungen daran interessiert, für das Bauwerk günstige Lösungen zu suchen und es termingerecht fertigzustellen.

Nachteilig ist, dass die Kosten für Bestellungenänderungen nach der Vergabe an den TU nicht mehr dem Wettbewerb ausgesetzt sind. Wichtig ist deshalb, dass die Bauherrschaft bereits in der Projektierungsphase den effektiven Bedarf detailliert und abschliessend plant und es so nach der TU-Vergabe zu möglichst wenigen Bestellungenänderungen kommt.

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass es sich für Vorhaben der öffentlichen Hand lohnt, auf das bewährte Totalunternehmermodell zurückzugreifen.

4. Kosten Projektierungskredit

4.1 Kreditbedarf

Der Kostenvoranschlag beruht auf Offerten und Erfahrungszahlen. Preisbasis bildet der Zürcher Baukostenindex 1. April 2014. Die Genauigkeit beträgt +/- 10 %. Er setzt sich aus folgenden Beträgen zusammen:

Kostenart

• Vorbereitungsarbeiten	Fr.	84'000
• Formeller Teil der TU-Submission inkl. Durchführung der Präqualifikation	Fr.	59'000
• Materieller Teil der TU-Submission inkl. Erstellen des Bauprojekts zur Erlangung der Baubewilligung	Fr.	210'000
• Nebenkosten	Fr.	20'000
• Publikationskosten	Fr.	5'000
• Unvorhergesehenes	Fr.	12'000

Total Projektierungskredit inkl. 8 % MWST	Fr.	390'000
--	------------	----------------

Für die Sanierungsstudie und die Umsetzung notwendiger Sofortmassnahmen bewilligte der Gemeinderat 120'000 Franken und für ein Vorprojekt und Kostenschätzungen 150'000 Franken. Diese beiden Kredite werden nach der Bauausführung gesamthaft mit den Baukosten abgerechnet.

Ein erweitertes Vorprojekt zeigt auf, dass abhängig von den zu realisierenden Modulen mit Baukosten zwischen ca. 3,83 Mio. Franken für die Module 1 bis 3 und ca. 6,0 Mio. Franken für alle Module zu rechnen ist. Die Kostengenauigkeit beträgt +/- 15 %.

4.2 Subventionen/Beiträge

Bei Einhaltung der wärmetechnischen Vorgaben kann sowohl mit Bundes- und Kantonsbeiträgen (Förderprogramm) als auch mit einem Beitrag aus dem kommunalen Förderprogramm gerechnet werden. Jedoch kann zum jetzigen Zeitpunkt keine Aussage über die Höhe dieser Beiträge gemacht werden.

5. Termine

Der Umfang der sich abzeichnenden Bauarbeiten ist gross, und komplexe Abläufe brauchen Zeit. Eine Schliessung des Hallenbads für ein Jahr wird unumgänglich sein. Der vorgesehene Terminablauf präsentiert sich wie folgt:

- | | |
|--|--------------------|
| • Einholung Projektierungskredit | 30. Oktober 2014 |
| • Auftragserteilung | November 2014 |
| • Bauprojekt bereit | Ende Februar 2015 |
| • Baubewilligung gesprochen | Anfang Juli 2015 |
| • Präqualifikation durchgeführt | September 2015 |
| • Vergabe Totalunternehmerauftrag | Mitte Februar 2016 |
| • Urnenabstimmung zur Kreditbewilligung | 25. September 2016 |
| • Baubeginn, Schliessung der Anlage | Juni 2017 |
| • Bauvollendung, Neueröffnung des Hallenbads | August 2018 |

6. Der nachhaltige Ansatz

Nach den Vorgaben des Gemeinderats haben Investitionen, Anschaffungen und Einrichtungen der öffentlichen Hand die Anforderungen der Nachhaltigkeit zu erfüllen. Bei der vorgeschlagenen Renovation, dem Umbau und dem Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage beim Hallenbad Schweikrüti ist eine möglichst hohe ökonomische, ökologische und soziale Verträglichkeit zu erreichen. Die Projektierung der Arbeiten zielt darauf ab, verträgliche und ressourceneffiziente Lösungen wirtschaftlich und mit möglichst viel Lebensqualität für die Nutzenden umzusetzen.

Die Renovations-, Sanierungs- und Umbauarbeiten erfolgen im Rahmen der kontinuierlichen Liegenschaftenbewirtschaftung der gemeindeeigenen Gebäude. Es wird grosser Wert darauf gelegt, das architektonische Gesamtbild der Schulanlage zu erhalten.

Der Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage für die Gewährleistung eines störungsfreien Betriebs ist unumgänglich. Des Weiteren müssen substanzerhaltende Renovationsarbeiten umgesetzt werden, welche zum Teil vor 16 Jahren nicht ausgeführt worden sind. Die zwischenzeitlich in Kraft gesetzten Auflagen der Feuerpolizei sowie die Umsetzung des Behindertengleichstellungsgesetzes sind zwingend zu erfüllen. Für Menschen mit körperlicher Behinderung sind Abbau oder Vermeidung baulicher Schranken unabdingbare Voraussetzungen für die Selbstständigkeit.

Ökologisch bauen heisst umweltverträglich bauen und möglichst schonend in den Kreislauf der Natur eingreifen. Dazu gehören ein minimaler Material- und Ressourcenverbrauch, aber auch Baustoffe, die sowohl bei der Herstellung und beim Transport als auch beim Einsatz und später beim Rückbau die Umwelt möglichst wenig belasten.

Auf detaillierte Nachhaltigkeitsüberlegungen wird die Weisung zur geplanten Urnenabstimmung über den Baukredit eingehen.

7. Schlussbemerkungen

Die Studie über den Zustand des Hallenbads Schweikrüti, vor allem der Wasseraufbereitungsanlage, hat klar aufgezeigt, dass Handlungsbedarf besteht. Mit den zu projektierenden Renovations- und Umbauarbeiten beim Hallenbad werden in erster Priorität die Mängel der Anlage behoben. Zudem sollen die anstehenden Auflagen im Bereich Brandschutz, Altlastenentsorgung und des Behindertengleichstellungsgesetzes umgesetzt werden. Auch sind Anliegen von Nutzern eingeflossen, welche in dieser Vorprojektphase genauer abgeklärt werden müssen. Um Kosten- und Projekttransparenz zu erlangen, soll das Projekt mittels Vergabe an einen Totalunternehmer geplant und umgesetzt werden.

Nachhaltiges Handeln ist der Gemeinde Thalwil seit Jahren ein wichtiges Anliegen. Das Hallenbad Schweikrüti übernimmt in der Ausbildung sowie in der Freizeitgestaltung eine wichtige Funktion. Um jedoch einen störungsfreien Betrieb zu gewährleisten, sind verschiedene Massnahmen notwendig.

Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, den Projektierungskredit für Renovation, Umbau und Teilersatz der Wasseraufbereitungsanlage beim Hallenbad Schweikrüti zu bewilligen.