



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

01.11.2022 Beschluss Nr. 17-2022 Zentrum Schluefweg TP3 Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad; Genehmigung Planungskredit

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Zentrum Schluefweg TP3 Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad; Dokumenttitel

Ausgangslage

Auslöser Projekt Sanierung Lüftungsanlagen

Bereits 2017 wurden gestützt auf eine Vorstudie des angestammten HLK-Planers des Zentrums Schluefweg ein Gesamtplanerauftrag für den Ersatz der diversen Lüftungsmonoblöcke ausgeschrieben. Der Zuschlag wurde der Kannenwischer AG, Cham, erteilt. Mit StR-Beschluss 198-2018 vom 04. September 2018 wurde dem Bauprojekt "Lüftungssanierung Schluefweg" zugestimmt. In der Folge erwies sich die Annahme der Vorstudie, dass die Lüftungskanäle belassen werden könnten, bei genauerer Betrachtung als falsch. Die innenliegende Dämmung und somit das ganze Kanalsystem müssen ebenfalls ersetzt werden. Auch eine Teil-Ausführung des Lüftungsprojekts erwies sich nicht als sinnvoll. Deshalb wurde das Projekt Ende 2019 gestoppt.

Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung

Aufgrund der starken baulichen Verzahnung der diversen Installationen und Bauteile zeigte sich, dass zwingend eine Gesamtbetrachtung aller anstehenden Sanierungen etc. vorzunehmen ist, unter anderem auch um Fehlinvestitionen zu vermeiden. Deshalb wurde die mit der Anlage vertraute TBF + Partner AG, Zürich, mit der Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Investitions- und Massnahmenplans beauftragt.

Ausnahmebewilligung AWEL zum Weiterbetrieb des BHKW – mit Auflagen

In der gleichen Zeit verwies das AWEL des Kantons darauf, dass die Bewilligung des Blockheizkraftwerks (BHKW) mit Gas als Energieträger per Ende 2022 auslaufen würde. Es zeigte sich in der Folge, dass eine neue Energieerzeugung mit erneuerbaren Energien, auch mit Blick auf die komplexen Zusammenhänge, unmöglich bis zu diesem Zeitpunkt erstellt werden könnte. Das AWEL stimmte schliesslich mit Blick auf ein zukunftsgerichtetes Energiekonzept mit erneuerbaren Energien unter Auflagen einer Verlängerung des BHKW unter der Bedingung zu, dass ohne Verzug ein Projekt erarbeitet wird.

Erarbeiten gesamtheitlicher Massnahmenplan 2020-39

Für die Festlegung eines gesamtheitlichen Massnahmenplans wurden verschiedene Workshops durchgeführt, Bestandsaufnahmen vorgenommen und die strategischen Bedürfnisse des Betriebs für die Jahre 2020 bis 2039 evaluiert. Ebenso wurde ein erstes Energiekonzept auf der Basis erneuerbarer Energieträger verfeinert und verifiziert. Der Gesamt-Massnahmenplan wurde in der Folge in 8 Teilprojekte gegliedert. Diese tragen der Dringlichkeit der Massnahmen und den inneren Zusammenhängen Rechnung. Zudem sollen

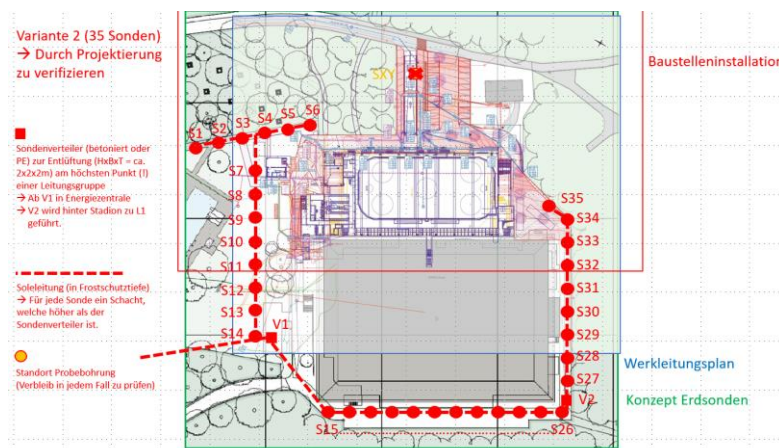
Betriebsunterbrüche in passende Saisons gelegt werden. Die Aufstellung der Teilprojekte präsentiert sich folgendermassen:

TP	Bezeichnung	Kosten Mio. CHF	Umsetzung
1	Sofortmassnahmen baulicher Unterhalt	1.4	2021
2	Sanierung Betondecke Hallenbad		in TP3 integriert
3	Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad	47.3	2023 - 2026
4	Sanierung Innenbereich und Gebäudeinstallationen	6.3	2024 - 2039
5	Umbau Garderoben, ehem. Gastronomie, Wellness	21.3	2025 - 2029
6	Erweiterung Schwimmhalle	25.5	2030 - 2039
7	Sanierung Gebäudehülle	5.2	2024 - 2039
8	Sanierung Umgebung	1.6	2024 - 2039
Rundungen		0.4	
Total		109.0	2021 - 2039

Das TP 1 Sofortmassnahmen konnte zwischenzeitlich mit deutlich geringerem Kostenaufwand als erwartet umgesetzt werden. Hier ging es primär um die Dichtigkeit der Gebäudehülle unter Terrain. Bei der Weiterbearbeitung des Massnahmenkonzepts zeigte sich, dass die TP 2 und 3 zusammen auszuführen sind. Die Kosten der Teilprojekte wurden nun aktualisiert und werden entsprechend in der Investitionsplanung abgebildet.

Energiekonzept mit erneuerbaren Energieträgern

Die Grundlage für eine neue Energieerzeugung bildet das durch die TBF Partner AG ausgearbeitete Energiekonzept. Dieses sieht als Energieträger Erdwärme (ca. 45%) und Holzschnitzel (ca. 55%) vor, was insbesondere auch den Vorgaben der Energiestrategie der Stadt Kloten Rechnung trägt. Die Erdwärmesonden im Areal des Freibads und des Eisstadions / Trainingshalle sollen wie nachfolgend dargestellt angeordnet werden:



Anzahl Sonden: 35
 Total Bohrmeter: 7'350 m
 Ertrag Erdsondenfeld: 1'125 MWh/a
 Heizenergie daraus: 1'500 MWh/a

Die Leistung aus dem Erdsondenfeld beträgt 400 kW. Um den Leistungsbedarf des Zentrums Schluefweg von rund 1'700 KW abdecken zu können, sind zwei zusätzliche Holzschnitzelheizungen (900KW und 400KW) vorgesehen. Durch das geplante Konzept und deren Auslegung können alle angenommenen Zustände des

Schluefweg-Areals (vom Ist-Zustand und der im 2023 fertiggestellten Trainingshalle bis zu einer allfälligen Erweiterung der Schwimmhalle (TP 6), sowie einer allfälligen Erstellung eines neuen Wellnessbereichs (TP 5) abgedeckt werden.

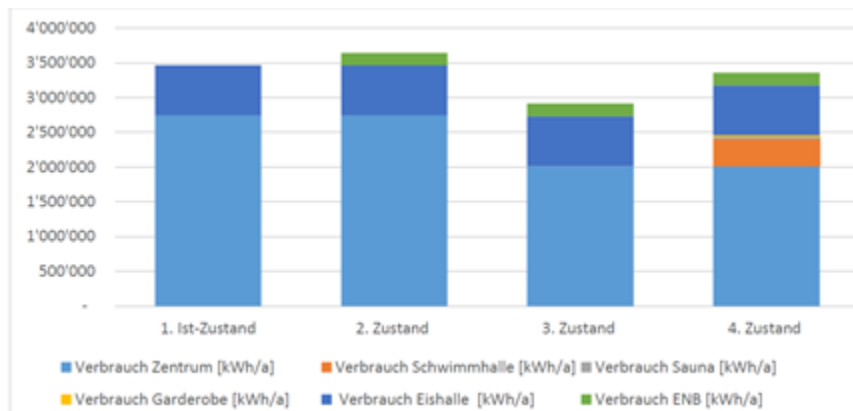


Abbildung der verschiedenen Zustände: 1. Ist-Zustand, 2. mit Trainingshalle, 3. nach Sanierung, 4. mit Erweiterungen

Der Neubau Energiezentrale soll auf der Rückseite des Konferenzzentrums Schluefweg angebaut werden. Einerseits wird so eine grösstmögliche Entkopplung der Besucherströme und des Anlieferungsverkehrs gewährleistet, andererseits wird die notwendige Flexibilität für neue Entwicklungen innerhalb des Zentrums ermöglicht. Idealerweise ist das Gebäude mit dem Bestand verbunden, sodass die neue Energieerzeugung optimal in den Betrieb integriert werden kann.

Das Konzept wurde mit StR-Beschluss 192-2020 vom 01. September 2020 als Basis für ein Planerwahlverfahren freigegeben.

Öffentliches Beschaffungswesen - Planerwahlverfahren

Aufgrund der Komplexität der Aufgabestellung wurde im Rahmen des Beschaffungswesens für die Auftragserteilung zur Umsetzung des Teilprojekts 3 ein Planerwahlverfahren gewählt. Durchgeführt wurde ein einstufiges Verfahren mit Präqualifikation. Dabei sollten in einem ersten Schritt aus den eingegangenen Bewerbungen drei Generalplanerteams ermittelt werden, welche nach Einschätzung der Jury am besten für die Einreichung eines Angebots geeignet waren.

Für die Planung wurde ein Generalplanerteam gesucht, welches in der Lage ist, das Teilprojekt 3 (Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad) vom Vorprojekt bis zur Fertigstellung zu projektieren und die Realisierung zu begleiten. Dabei soll das gesamte Zentrum Schluefweg weiterhin integral betrachtet und ein Gesamtkonzept – im Sinne einer vertieften strategischen Planung über alle Teilprojekte – erarbeitet werden. Das Generalplanerteam soll folglich über die entsprechenden architektonischen, technischen und organisatorischen Kompetenzen verfügen, mit welcher das TP3 nutzerorientiert, kostenbewusst und zukunftsorientiert projektiert und realisiert werden kann. Das Kernteam soll dabei die Bereiche Generalplanung, Architektur, Baumanagement, Bauingenieurwesen sowie HLKK (Heizung Lüftung Klima Kälte), Sanitär und Elektro abdecken.

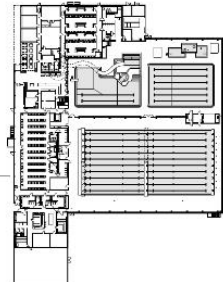
Ergebnis Präqualifikation

Im Rahmen der Präqualifikation haben sich insgesamt 12 Generalplanerteams beworben. Im Zuge des ersten Jurierungstags am 01. Juni 2021 wurden drei Bewerbungen ausgeschlossen und neun zugelassen. Nach eingehender Diskussion und Bewertung wurden folgende drei Planerteams ausgewählt und zur Einreichung eines Angebotes eingeladen:

ARGE Schluefweg – K & L Architekten (zusammenfassender Beschrieb)

Der Teilnahmeantrag der ARGE Schluefweg vermochte die Jury aufgrund sorgfältig ausgewählter Referenzprojekte des Generalplaners, des Architekten und des Baumanagers, welche mit der vorliegenden Aufgabe vergleichbar sind, zu überzeugen. Sie wurden als sehr gut bewertet.

Bei den gewählten Referenzprojekten für die Bereiche Bauingenieurwesen, HLKK-, Sanitär- sowie Elektroplanung mussten Punktabzüge vorgenommen werden, da jeweils nicht dieselben Leistungen erbracht wurden, wie sie für das vorliegende Projekt gefordert werden. Sie können jedoch dennoch als vergleichbar und geeignet eingestuft werden. Zusammengefasst vermochte der sorgfältig ausgearbeitete Teilnahmeantrag die Jury zu überzeugen.



50m-Olympiabekken



Kinderplansch



Eingangsbereich

Perita AG (zusammenfassender Beschrieb)

Der Teilnahmeantrag der Perita AG vermochte die Jury insbesondere durch die Referenzprojekte in den Bereichen Bauingenieurwesen, HLKK-, Sanitär- sowie Elektroplanung zu überzeugen. Die Fachplaner weisen mit diesen Projekten die erforderlichen Kenntnisse hervorragend nach und erhalten Bestnoten. Die Architekturreferenz erhielt aufgrund geringerer Komplexität einen Punkteabzug. Von zwei Generalplaner-Referenzen durfte eine nicht bewertet werden, da entgegen den Anforderungen der Ausschreibung erst die Bauprojektphase abgeschlossen wurde. Die andere erhielt aufgrund thematischer Abweichungen und geringerer Komplexität einen Punkteabzug. Es gelang dem Generalplaner-Team jedoch die Jury davon zu überzeugen, dass es im Umgang mit der Baukosten- und Terminplanung versiert ist.



Laufnummer · Dokument
Signatur · Dokument

Kantonsspital Frauenfeld	
Projektsteller	Roman Schibler Oliver Buzzi (Stv)
Kurzbeschreibung	Die Realisierung erfolgt in fünf Etappen: - Anbau Ost (Notfallstation, Intensivstation und Aufwuchsraum) - Realisierung 2008 abgeschlossen - Anbau West (Frauenklinik) Zeitpunkt der Realisierung steht noch nicht fest
Leistungsumfang	- Anbau Nord - Batterie Energieversorgung mittels zwei Erdsondenfelder - Kälte und Wärmeenergie mit warmen regenerativen Kälteenergien - Ingechierte Erneuerung des bestehenden Brunnens - Untervergütungs- und Operationsbereiche mit 8 OP - Neubau Bildfahrrad/ Abriss des bestehenden Betonarms - Umbau im Bestand - Neubau Parkierung und Dekontaminationsstation
Gewerke	Studien, Vorprojekt, Projekt, Kostenvorschlag, Dimensionierung, Ausführungsplanung, Bauleitung, Inbetriebnahme, Abnahmen
Kennzahlen	Neubau- / Raumfläch. Kälte, Sanitär/Heizung, Mediz. MSR, technische Koordinierung, energetische Koordination, Elektrotechnik
	geschätzte Bausumme HLKS(E) CHF 42'985'000.-
	Honorarsumme VAD CHF 8'215'000.-
Gebäudeart	Spital
Bauzeit	Planung 2010 - 2013 Realisierung 2013 - 2018
Planungsteam	Architekt/Generalplaner Schneider & Schneider Architekt/ETW RBA S&A AG 5000 Aarau
	Elektroingenieur IBO Engineering 8570 Weinfelden
Bauherr	Thurneier Immobilien AG Herr Stefan Bopp Waldgymnasium BA 8501 Frauenfeld
	Tel. +41 52 723 73 98 E-Mail stefan.bopp@ibog.ch

Protokoll Gemeinderat Kloten

Seite 4 von 12

SAM Architekten AG (mit Angabe der konkreten Referenzobjekte)

Der Teilnahmeantrag der SAM Architekten AG vermochte die Jury gesamtheitlich über alle gewählten Referenzprojekte in allen Fachbereichen zu überzeugen. Mit den Referenzen (Werkhofareal Uster, Swiss Re Klubhaus, Zürich) wies der Generalplaner nach, dass er im Umgang mit komplexen und vielschichtigen Projekten vertraut ist. Mit der gewählten Architekturreferenz (Haus zur Enge - SwissLife / FIFA World Football Museum, Zürich) vermochte der Beitrag zu vermitteln, dass auch dem gestalterischen Aspekt bei einem komplexen Projekt Beachtung geschenkt wird. Mit der gewählten Referenz des Baumanagers (Ersatzneubau 2. Eisfeld, Schluefweg, Kloten) wurde gezeigt, dass dem Baumanager das Schluefwegareal bekannt ist und so allenfalls auch Schnittstellen einfacher gelöst werden könnten.

Die gewählten Referenzprojekte in den Bereichen Bauingenieurwesen (Neubau Sportpark Bergholz Wil), HLKK-Planung (Schwimmhalle Neufeld Bern), Sanitärplanung (Schwimmhalle Neufeld Bern) entsprechen der vorliegenden Aufgabe sehr gut. Es mussten jedoch beim Referenzprojekt Schwimmhalle Neufeld Bern Punktabzüge vorgenommen werden, da diese Anlage an ein bestehendes Fernwärmenetz angeschlossen wurde und deshalb keine separate Energiezentrale hat erstellt werden müssen. Die Referenz der Elektroplanung (Hallenbad Juch Zumikon) ist mit der vorliegenden Aufgabe jedoch beinahe identisch und erhielt Bestnoten.

Zusammengefasst vermochte der sorgfältig ausgearbeitete Teilnahmeantrag die Jury in seiner Gesamtheit zu überzeugen. Das Generalplanerteam „SAM Architekten AG“ präsentierte sich als Team, welchem der Umgang in einem komplexen Umfeld über alle Phasen und über alle Fachgewerke zugetraut wird.

Werkhofareal Uster Sanierung und Erweiterung



Studienauftrag 1. Rang



Generalplaner Referenz 1



Studienauftrag 1. Preis

Auftraggeber: Stadt Uster und Energie Uster AG
Etwaige Leistung: Generalplanung, Sanierarbeiten
Baubauvolumen: 75'000 m³
Geschoßflächen: 22'000 m²
Bauzeitraum: 2018-2021
Termin: 2012 Studienauftrag 1. Preis
 2018-2021

Nutzung:
 1. - 3. Etage: ausgebaut
 4. Etage: in Ausführung
 Werkhofareal, Bau- und Lagerflächen, Stadterweiterung, Wohnungen





Bezug zur Aufgabe und Herausforderungen

- Generalplanerteam mit 14 Teams
- Neu- und Umbau unter bestehenden Betrieben in Etappen
- Aufbauen eines neuen Gebäudeteils unter laufendem Betrieb (Versorgung Stadt Uster)
- Hohe Anforderung der energetischen Aspekte

Städtebau- und architektonisches Konzept

Lage- und Einbau der Anbaukonstruktion mit dem Siebziger Jahren, sprangen das bis dahin fehlenden Mauerwerk aus dem Umland, das bereits besteht, mit der Stadt städtebaulich durch seine Höhenprofile.

Ein über den Erdgeschossbereich gruppiertes, vollständig mit

Genehmigung Ergebnis der Präqualifikation durch Stadtrat

Der Stadtrat stimmte mit Beschluss 182-2021 vom 7. September 2021 der Empfehlung der Jury zu.

Aufgabenstellung Phase II

Die ausgewählten drei Teams wurden darauf eingeladen, ein verbindliches Angebot zur Umsetzung des Energiekonzepts Teilprojekt 3 (Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad) und eines Gesamtkonzepts für die TP3 bis TP8 einzureichen. Die eingereichten Angebote sollten dabei einen Lösungsvorschlag zur objektbezogenen Aufgabenstellung, eine Präsentation sowie ein Honorarangebot umfassen. Die Angebote wurden aufgrund von Zuschlagskriterien bewertet, wobei das wirtschaftlich günstigste Angebot (jenes mit dem besten Preis-Leistungsverhältnis) den Zuschlag erhalten soll.

Konkret wurden von den Planerteams Unterlagen zu den folgenden Aufgabenstellungen gefordert:

1. Vorschlag für ein Gestaltungs- und Sanierungskonzept der Decke des Hallenbads.
2. Verifizieren des Entwicklungskonzepts für die Gesamtanlage. Es ist aufzuzeigen, wie das Gesamtkonzept weiterbearbeitet werden kann und welche Aspekte besonders zu berücksichtigen sind.
3. Die beteiligten Firmen stellen dem Jury-Gremium die Ergebnisse und ihr entsprechendes Honorarangebot in einer 30-minütigen Präsentation vor.

Am 17. September 2021 fand eine obligatorische Begehung statt. Die Angebote waren bis zum 31. Oktober 2021 einzureichen. Am 19. November 2021 präsentierten die Teams dem Jury-Gremium ihre Angebote.

Zuschlagskriterien

Es wird die inhaltliche Qualität der Vertiefung mit der gestellten Aufgabe bewertet. Es sollen primär die planerische Strategie und die Arbeitsmethodik des Generalplanerteams erkennbar werden. Die Verfahrensstufe 1 wird mit den nachfolgend aufgeführten Kriterien bewertet. Die Einreichung der Unterlagen erfolgte im 2-Couvert-System. (Couvert 1: ZK I; Couvert 2: ZK III – vgl. nachfolgend)

ZK I – Qualität der Lösungsansätze zur objektbezogenen Aufgabenstellung – 50 % Gewichtung

Beurteilung und Bewertung der Qualität der Angaben. Als Beurteilungskriterien werden die in der Fragenstellung fett gedruckten Begriffe verwendet.

ZK II – Präsentation und Team – 30 % Gewichtung

Die beteiligten Firmen/Personen stellen sich und ihr Angebot während einer Präsentation (30') mit anschliessender Fragerunde (30') dem Beurteilungsgremium vor.

ZK III – Honorarofferte – 20 % Gewichtung

Anzugeben waren die zur Bestimmung des Honorars massgeblichen variablen Faktoren, unter anderem Honoraransatz pro Stunde.

Ergebnis der Beurteilung

Die Jury trat am 25. November 2021 zur Beurteilung zusammen. Sie besichtigte in einer ersten Runde die Teilnehmerbeiträge. Dann wurden diese durch die Projektteams präsentiert und es konnten Fragen durch das Beurteilungsgremium gestellt werden.

In einem 1. Wertungsrundgang wurden ohne Kenntnis des Honorarangebots die Qualität der Beiträge und die Präsentation bewertet. Dann wurden die Honorarangebote offengelegt und in die Bewertung einbezogen. Zuletzt wurde noch ein sogenannter Kontrollrundgang durchgeführt.

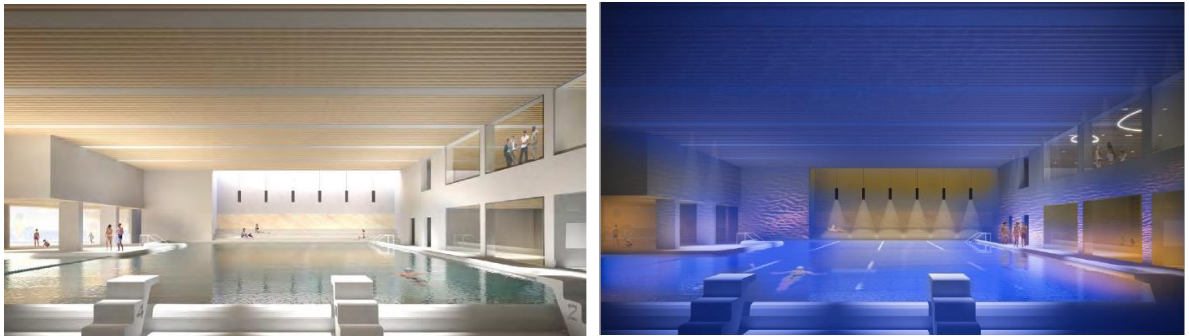
Nach eingehender Diskussion und einer vergleichenden Wertung aller Aspekte der eingegangenen Vorschläge kam das Beurteilungsgremium zum Schluss, dass die Eingabe der Generalplanerteams "SAM Architekten AG, Zürich" den in den Submissionsunterlagen formulierten Anforderungen am überzeugendsten zu entsprechen vermag und die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt. Der abschliessende Kontrollrundgang bestätigte die Ausgewogenheit und Richtigkeit der vorangegangenen Beurteilung.

Die Gesamtbewertung der Teams führte zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

Rang 1	SAM Architekten AG	13.00 Punkte	(7.50 + 4.05 + 1.45)
Rang 2	ARGE Schluefweg	12.60 Punkte	(6.00 + 3.60 + 3.00)
Rang 3	Perita AG	6.06 Punkte	(2.25 + 1.80 + 2.01)

In Klammer sind die Werte für die Zuschlagskriterien Lösungsansatz, Präsentation und Preis angegeben.

SAM Architekten und das Team präsentierten sich sehr homogen und zeigten auf, dass sie sich mit der vorliegenden Aufgabenstellung sorgfältig auseinandergesetzt haben. Die saubere und durchdachte Darstellung der Lösungsvorschläge verdeutlichte, dass die Aufgaben fokussiert bearbeitet und in ihrer Gesamtheit verstanden wurden. Die Jury erhielt somit einen sehr guten Gesamteindruck vom Team und beurteilte die Bearbeitung der Aufgabenstellung als sehr differenziert.



Gestaltungsvorschlag Hallenbad SAM Architekten / Tag - Nacht

Genehmigung Ergebnis und Kredit Projektüberprüfung

Mit Beschluss 285-2021 vom 21. Dezember 2021 genehmigte der Stadtrat das Ergebnis des Planerwahlverfahrens und einen Kredit von Fr. 500'000 für eine Projektüberprüfung und Kostenverifizierung durch das Planerteam SAM Architekten AG Zürich, begleitet durch die TBF + Partner AG, Zürich, als Bauherrenunterstützung (BHU) des Projektleiters Bauherr.

Da die Annahmen der Kostengrobschätzung für das Planerwahlverfahren auf den ersten Abschätzungen der Investitions- und Massnahmenplanung basieren, und das Generalplanerteam in die Kostenermittlung nicht involviert war, sollten die Kosten im Hinblick auf die Ausarbeitung der Honorarverträge und den eigentlichen Projektierungskredit verifiziert werden. So kann erreicht werden, dass die nun in der Investitionsplanung angezeigten Kosten auf einer möglichst guten Basis stehen.

Anschliessend soll das Generalplanerteam mit der Erbringung der Leistungen gemäss Phasen 31 bis 53 (Gesamtauftrag) für das Projekt Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad und die Teilleistung gemäss Phase 31 (Vorprojekt) nach SIA 102 für die Verifizierung des Gesamtkonzepts beauftragt werden.

Aufgabe der TBF + Partner AG innerhalb des Projekts

Durch die Vorleistungen der TBF + Partner AG mit Erstellung der Investitions- und Massnahmenplanung sowie der Ausarbeitung des Energiekonzepts verfügt die TBF + Partner AG über ein vertieftes Wissen rund um die Aufgabenstellung und die Bedürfnisse des Betriebs des Zentrums Schluefweg. Um einen Wissensverlust zu verhindern, soll die TBF + Partner AG auch in den Projektstart des Generalplaners einbezogen werden. Der zu erbringende Aufwand für die Begleitung wurde seitens TBF + Partner AG abgeschätzt und in einer Honorarofferte ausgearbeitet. Wie weit diese Begleitung des Projekts gehen soll, soll individuell und pro Phase neu entschieden werden und ist nicht Teil dieses Antrags.

Ergebnis Kostenverifizierung

Im Sommer 2021 erstellte die TBF + Partner AG, Zürich, im Rahmen der Vorbereitung des Planerwahlverfahrens auf Basis der Massnahmenplanung eine erste Kostengrobschätzung ($\pm 30\%$). Diese ergab einen Betrag von rund Fr. 32'600'000.

Um eine zusätzliche Kostensicherheit zu erhalten, wurde durch die Demmel & Partner Baumanagement AG nach einer Projektüberprüfung eine Kostengrobschätzung ($\pm 25\%$) erstellt. Sie stellt das Resultat folgender Faktoren dar: Anpassung Projektperimeter, Präzisierung der Vorstudie, Schnittstellenbereinigung zwischen den Teilprojekten, Berücksichtigung der Teuerung. Zudem werden verschiedene Optionen aufgezeigt:

Basisprojekt nach Überprüfung	Fr.	35'120'000
Anpassung Projektperimeter 2022	Fr.	3'225'000
Anpassung durch Verschiebung aus anderen Teilprojekten	Fr.	1'220'000
Option 1 Photovoltaik (maximale Anlage)	Fr.	1'900'000
Option 2 Kleinkinderbecken	Fr.	760'000
Option 3 Treppe EG – 1.OG	Fr.	470'000
Option 4 Catering Stadtsaal	Fr.	1'540'000
Option 5 Bistro Erdgeschoss	Fr.	2'035'000
<u>Option 6 Zusätzliches Untergeschoss</u>	Fr.	890'000
Total	Fr.	47'260'000

Es ist davon auszugehen, dass ein grösserer Teil der Kosten gebunden ist (Energiegesetz, Auflagen Brandschutz, Ersatz bestehender technischer Anlagen). Der Anteil kann erst im Rahmen der Projekterarbeitung genauer bestimmt werden.

Beschrieb der Optionen

Option 1 (Photovoltaik)

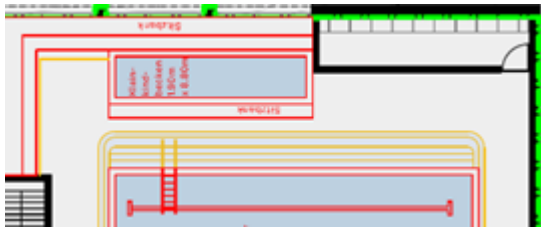
Im Ursprungsprojekt war vorgesehen, lediglich eine kleinere Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage auszustatten, um so den Energiebedarf der Wärmepumpen abdecken zu können. Aufgrund des hohen Energiebedarfs des Zentrums Schluefweg kam man zum Schluss, dass möglichst viel Dachfläche ausgenutzt werden sollte. Mit der die grösstmögliche Photovoltaikanlage, die im Wesentlichen durch die Traglast des Stadionsdaches definiert wird, können maximal 30% des Stromverbrauchs des Schluefwegs gedeckt werden. Dies bedeutet, dass der Eigenbedarf bei 100% liegt.



Gemäss Konzessionsvertrag mit der IBK ist diese zuständig für das Erstellen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der städtischen Gebäude. Im vorliegenden Fall handelt es sich insofern um ein anspruchsvolles Projekt, als es auf die Statik des Daches der Stimo-Arena abzustimmen ist. In der Kostengrobschätzung sind die Kosten noch aufgeführt. Im Rahmen der weiteren Projektierung soll geklärt werden, ob die Anlage definitiv durch die IBK erstellt wird. Die Investitionskosten würden dann für die Stadt Kloten wegfallen, allerdings bedeutet es für den Betrieb höhere Betriebskosten.

Option 2 (Kleinkinderbecken)

Es ist ein Anliegen des Betriebs, dass das Zentrum Schluefweg und insbesondere das Hallenbad für die Bevölkerung der Stadt Kloten an Attraktivität gewinnt. Um auf einfache Art ein Angebot für Eltern mit Kleinkindern zu schaffen, sollte das Planerteam die Realisierung eines Kleinkinderbeckens innerhalb des Bestands prüfen. Dank eines neuen Hubbodens im Nichtschwimmerbecken und dem Wegfall der Treppe kann dafür Platz innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens geschaffen werden.



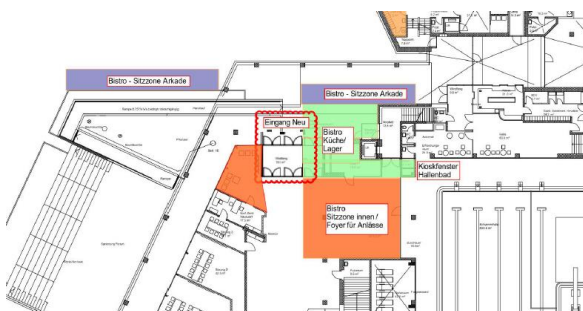
Option 3 (Treppe EG -1.OG)

Die Investitions- und Massnahmenplanung über die Gesamtanlage sieht im Teilprojekt 5 vor, den Bereich des jetzigen Restaurants zu einem hochwertigeren Wellness-Bereich umzugestalten. Da dessen Eintritte auch zur Nutzung des Badbereichs berechtigen, braucht es eine interne Verbindung der zwei Ebenen. Im Rahmen der Schliessung des Hallenbads für die Deckensanierung wäre die Erstellung der Treppe ein kleiner Eingriff, würde aber den Einfluss der Umsetzung vom Teilprojekt 5 auf den Hallenbadbetrieb erheblich reduzieren.

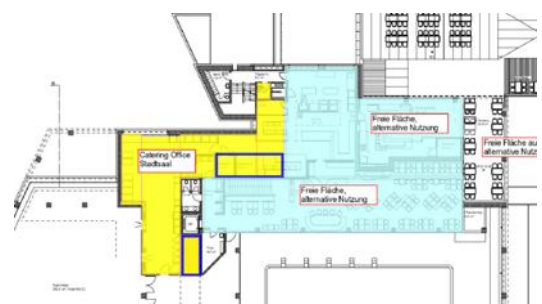
Option 4 und 5 (Umsetzung Gastrokonzept)

Die gesamte Infrastruktur der Gastronomie Schluefweg ist in die Jahre gekommen und muss saniert werden. Die Firma Flückiger Food Systems GmbH überprüfte in Abstimmung mit dem Betrieb die künftige Ausprägung der Gastronomie und erarbeitete ein neues Gastrokonzept. Dieses sieht als Gastroangebot im Zentrum Schluefweg ein Bistro im Erdgeschoss vor. Das Catering des Stadtsaals ist anzupassen. Diese Umbau- und Sanierungsvorhaben waren bisher im Teilprojekt 5 vorgesehen, allerdings noch ohne Bistro im Erdgeschoss.

Im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung und mit Blick auf die Schliessung des Hallenbads während der Bauphase des Teilprojekts 3 erscheint es sinnvoll, die Eingriffe für das geplante Bistro zeitgleich umzusetzen. Weiter hat die Neuausrichtung des Gastrokonzepts einen erheblichen Einfluss auf die gebäudetechnische Planung der Gesamtanlage, insbesondere der Lüftungsanlagen.



neues Bistro Erdgeschoss

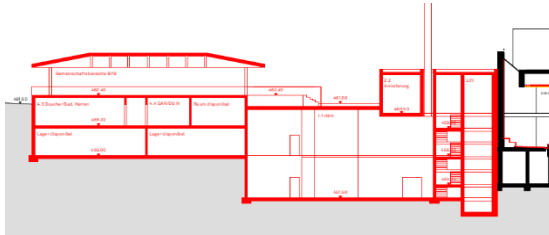


Anpassung Catering Stadtsaal Obergeschoss

Option 6 (zusätzliche Flächen Untergeschoss)

Das Planungsteam hat darauf hingewiesen, dass durch die notwendigen Aushubarbeiten für den Neubau der Energiezentrale und der damit verbundenen Böschung mit geringem Zusatzaufwand zusätzliche Flächen im Untergeschoss geschaffen werden können.

Da heute nicht ausreichend Lagerräume zur Verfügung stehen, wird beispielsweise Mobiliar an verschiedenen Orten wie Fluren und Technikräumen zwischengelagert. Die Stadt hat aber auch laufen Bedarf an Archivräumen. Ausgewiesene Bedürfnisse sind im Rahmen der Projekterarbeitung zu überprüfen.



Notwendiger Planungskredit

Das Planerteam hat basierend auf den massgeblichen Faktoren, welche im Planerwahlverfahren offeriert wurden, eine Schätzung der Honorarkosten vorgenommen. Zur Ausarbeitung des Projekts und der Ermittlung der Baukosten als Basis für eine Urnenabstimmung soll ein Kredit für die nachfolgenden Planungsarbeiten genehmigt werden:

Phase 3.1 Vorprojekt	Fr.	870'000
Phase 3.2 Bauprojekt (65%)	Fr.	1'275'000
Phase 3.2. Bewilligungsverfahren	Fr.	215'000
Überprüfung der Eingriffe in die Gesamtanlage	Fr.	138'000
Begleitung durch TBF + Partner AG als BHU PL Bauherr	Fr.	250'000
Mwst.	Fr.	212'000
<u>Nebenkosten etc.</u>	<u>Fr.</u>	<u>40'000</u>
Total Planungshonorare inkl. MwSt	Fr.	3'000'000

Der Planungskredit ist mit Bezug auf das Erarbeiten der Phase 3.2 Bauprojekt um einen Drittel reduziert und orientiert sich auch an der Kreditkompetenz des Gemeinderats. Einerseits war es bei Bauprojekten der Stadt Kloten bisher Usanz, als Grundlage für die Urnenabstimmung nur das Vorprojekt mit einer Kostenschätzung zu erarbeiten. Dies hat grundsätzlich den Vorteil, dass bei einer Ablehnung weniger Planungskosten verloren gehen, andererseits besteht eine grössere Kostenunsicherheit. Da das vorliegende Projekt sehr komplex ist, braucht es wegen diesem Risiko eine vertiefte Projekterarbeitung.

Gleichwohl ist es in Absprache mit dem Planungsteam vertretbar, nicht das ganze Bauprojekt zu erstellen. Das Erarbeiten des Baugesuches ist deshalb enthalten, weil so der Zeitraum des politischen Prozesses für das Bewilligungsverfahren genutzt werden kann. Wie erwähnt besteht im Projekt aufgrund der neuen Energiegesetzgebung ein gewisser Zeitdruck. Nach der Urnenabstimmung sind noch die behördlichen Auflagen zu bereinigen und in Kombination mit der Vorbereitung der Ausführung der Rest der Bauprojektarbeiten zu leisten (z.B. die Detailstudien).

Notwendiger Kredit

Erforderlicher Planungskredit / Gesamtausgaben	Fr.	3'000'000
<u>Bereits genehmigter Planungskredit gem. StR-B 285-2021</u>	<u>Fr.</u>	<u>500'000</u>
Durch Gemeinderat zu genehmigender Kredit	Fr.	2'500'000

Terminplan

Die nachfolgenden Termine sind als provisorisch zu erachten, diese können sich bei der Weiterbearbeitung ändern:

Verifizierung Projektgrundlagen + Grobkosten	Jan. 22 – Apr. 22
Genehmigung Planungskredit durch Stadtrat	Jun. 22
Genehmigung Planungskredit durch Gemeinderat	Nov. 22
Erarbeiten übrige Leistungen Vorprojekt	Nov. 22 – Feb. 23
Erarbeiten Teilleistungen Bauprojekt mit Kostenvoranschlag	Mär. 23 – Jul. 23
Bewilligungsverfahren	Aug. 23 – Jun. 24
Beschluss Stadtrat Baukredit	Jul. 23
Beschluss Gemeinderat Baukredit	Okt. 23
Urnenabstimmung	Mär. 24
Erarbeiten restliche Teilleistungen Bauprojekt	Mär. 24 – Jun. 24
Baubeginn / -ende	Aug. 24 – Apr. 27

Konsequenzen bei einer Ablehnung – Alternativen

Sowohl die TBF AG als auch das gewählte Generalplaner-Team verweisen darauf, dass es aus fachlicher Sicht sinnvoller wäre, das Zentrum Schluefweg in weniger Etappen, sprich Teilprojekten, zu sanieren, da dies kostenmässig günstiger wäre. Dem stehen aus Sicht der Stadt zwei Argumente entgegen. Einerseits sollen die anfallenden Kosten so gut wie irgendwie möglich auf der Zeitachse verteilt werden. Andererseits würde eine Gesamtsanierung zu einer Betriebsschliessung von mehreren Jahren führen. Es ist auch Teil der Projektierungsarbeit aufzuzeigen, wie die Betriebsunterbrüche optimiert werden können.

Möglich ist das Weglassen von Optionen.

Investitionsrechnung

In der Investitionsplanung 2023-2027+ wird ein Betrag von Fr. 47'260'000 angezeigt.

Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 16, Absatz 2, lit. b) der Gemeindeordnung beschliesst der Gemeinderat über einmalige Ausgaben bis Fr. 3'000'000 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.

Beschluss Stadtrat:

1. Dem Kredit für die Planung von Projekt und Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligung stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat, den erforderlichen Kredit in Höhe von Fr. 2'500'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2022 ff., Konto 340.5030.172, Zentrum Schluefweg: Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad, zu genehmigen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit für die Planung von Projekt und Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligung in Höhe von Fr. 2'500'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2022 ff., Konto 340.5030.172, Zentrum Schluefweg: Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad wird, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, genehmigt.

Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit für die Planung von Projekt und Kostenvoranschlag inkl. Baubewilligung in Höhe von Fr. 2'500'000.00 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2022 ff., Konto 340.5030.172, Zentrum Schluefweg: Neubau Energiezentrale und Sanierung Hallenbad wird, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, mit 24 Ja-zu 4 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen genehmigt.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- GRPK
- Ressortvorsteherin Bevölkerung
- Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
- Bereichsleiter F+S
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Technischer Dienst Zentrum Schluefweg
- Leiter Finanzverwaltung
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 01. Nov. 2022