



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

04.06.2024 Beschluss Nr. 87-2024 Zentrum Schluefweg - Sanierung und Erweiterung Hallenbad;
Genehmigung Planungskredit

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Zentrum Schluefweg - Sanierung und Erweiterung Hallenbad; Genehmigung Planungskredit (ergänzter Antrag)

Das Wichtigste in Kürze

Das Freizeit-, Sport- und Konferenzzentrum Schluefweg aus den Jahren 1976/77 soll insbesondere technisch und funktional saniert werden. Wesentlicher Anstoss der Sanierungsarbeiten, sind gesetzliche Auflagen betreffend die Energieerzeugung und den Brandschutz sowie die Schadstoffsanierung.

Aufgrund zahlreicher baulicher Abhängigkeiten zwischen verschiedenen Anlagen und Bauteilen im Zentrum Schluefweg ist es notwendig, die Sanierungsarbeiten und die Erstellung neuer Anlagenteile gemeinsam zu betrachten, auch um unnötige Kosten zu vermeiden. Die neuen Anlagenteile schaffen Mehrwert für die Nutzer/innen und machen die Anlage fit für die Zukunft. Diese umfassen unter anderem Photovoltaikanlagen zur Energieerzeugung, Kleinkinderbecken, Verlegung und Aufwertung des Wellnessbereiches, neue Garderoben Turnhalle, behindertengerechte Liftanlage, ein neues Vordach und eine Fassadensanierung.

Ein umfassender Investitions- und Massnahmenplan wurde erarbeitet. Bei der Weiterbearbeitung hat sich schliesslich gezeigt, dass die Erweiterung des Hallenbads vorgezogen werden soll. Zusammen mit der Sanierung des bestehenden Hallenbads und der Realisierung der baulichen Optionen wird ein Gesamtprojekt Sanierung und Erweiterung des Hallenbads geschaffen, mit geschätzten Kosten von 81.5 Millionen Franken.

Vorher soll das Projekt Sanierung Lüftungsanlagen Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale umgesetzt werden. Dieses umfasst gebundene Kosten in der Höhe von 38.8 Millionen Franken.

Mit Beschluss vom 5. März 2024 hat der Stadtrat denjenigen vom 19. Dezember 2023 aufgehoben und unterbreitet dem Gemeinderat einen ergänzten Antrag (vgl. Abschnitt Abklärung GRPK beim Gemeindeamt).

1. Ausgangslage

Auslöser Sanierung Lüftungsanlagen

Bereits 2017 wurde ein Gesamtplanerauftrag für den Ersatz diverser Lüftungs-Baueinheiten ausgeschrieben. Die Annahme der Vorstudie, dass die Lüftungskanäle belassen werden könnten erwies sich jedoch nach genauerer Analyse als falsch. Die Kanäle sind innen gedämmt und entsprechen nicht dem heutigen Stand der Technik. Auch eine Teilsanierung der Lüftungsanlagen wäre nicht möglich gewesen. Das Projekt wurde deshalb Ende 2019 gestoppt.

Notwendigkeit einer Gesamtbetrachtung

Da es einerseits viele bauliche Abhängigkeiten zwischen den verschiedenen Installationen und Bauteilen im Zentrum Schluefweg gibt, wurde eine Gesamtbetrachtung vorgenommen. Nur so können zudem auch unnötige Investitionen und Doppelspurigkeiten vermeiden werden.

2019 wurde deshalb die mit der Anlage vertraute TBF + Partner AG aus Zürich mit der Ausarbeitung eines gesamtheitlichen Investitions- und Massnahmenplans beauftragt. Im Zuge dieser Gesamtbetrachtung wurden einerseits die technische Restlebensdauer aller Bauteile (Tragwerk, Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Betriebseinrichtungen, Ausbau, Umgebung) ermittelt sowie eine zukünftige Entwicklungsstrategie berücksichtigt.

Erarbeiten gesamtheitlicher Massnahmenplan 2020-39

Für die Festlegung eines gesamtheitlichen Massnahmenplans wurden 2020 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 Energien ausgearbeitet und verifiziert.

Der Gesamt-Massnahmenplan wurde dabei in acht Teilprojekte gegliedert. Diese trugen der Dringlichkeit der Massnahmen und den baulichen Zusammenhängen Rechnung. Zudem sollten Betriebsunterbrüche in passende Jahreszeiten gelegt werden. Die Aufstellung der Teilprojekte (TP) präsentierte sich nach der Weiterentwicklung 2022 folgendermassen:

TP	Bezeichnung	Kosten (Mio. Fr.)	Umsetzung
1	Sofortmassnahmen baulicher Unterhalt	0.8	2021
2	Sanierung Betondecke Hallenbad		in TP3 integriert
3	Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad	55.0	2023 - 2028
4	Sanierung Innenbereich und Gebäudeinstallationen	6.3	2026 - 2036
5	Umbau Garderoben, ehem. Gastronomie, Wellness	21.3	2025 - 2030
6	Erweiterung Schwimmhalle	25.5	2031 - 2034
7	Sanierung Gebäudehülle	5.2	2024 - 2039
8	Sanierung Umgebung	1.6	2024 - 2039
Total rund		116.0	2021 - 2039

2. Öffentliches Beschaffungswesen – Planerwahlverfahren

Aufgrund der komplexen Aufgabestellung wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt. Gesucht wurde ein Generalplanerteam, welches in der Lage sein sollte, das damalige Teilprojekt 3 (Neubau Energiezentrale / Sanierung Hallenbad) vom Vorprojekt bis zur Fertigstellung zu projektieren und die Realisierung zu begleiten.

Die Bewertung der eingegangenen Vorschläge fand im November 2021 statt. Das Beurteilungsgremium kam zum Schluss, dass die Eingabe des Generalplanerteams «SAM Architekten AG, Zürich» die festgelegten Zuschlagskriterien insgesamt am besten erfüllt.

In der Folge genehmigten Stadt- und Gemeinderat Planungskredite von insgesamt Fr. 3'000'000.

3. Planungsprozess – Projektentwicklung / -erkenntnisse

Ende 2021 erfolgte in einem ersten Schritt eine Projektüberprüfung. Nach Überprüfung der Kosten wurde eine Kosten-Grobschätzung mit einer Genauigkeit von $\pm 25\%$ erstellt. Diese basiert auf folgenden Faktoren: Anpassung Projektperimeter, Präzisierung der Vorstudie, Schnittstellenbereinigung zwischen den Teilprojekten. Zudem wurden verschiedene Optionen aufgezeigt.

Bei der darauffolgenden Planung wurden insbesondere alle Eingriffe in die Gesamtanlage und deren Auswirkung auf die anderen Teilprojekte überprüft. Diese führte in einem zweiten Schritt zu wichtigen Erkenntnissen, die das Projekt erheblich beeinflussten. Man kam zum Schluss, dass gleichzeitig mit dem Teilprojekt 3, auch die Teilprojekte 4 und 5 auszuführen sind (vgl. Tabelle «Aufstellung Teilprojekte, oben).

Dies hatte zu den im Investitionsplan 2024-29 ausgewiesenen Kosten von rund 80 Millionen Franken geführt. Es zeigte sich dabei auch, dass Hallenbad und Konferenzzentrum im Rahmen der Bauetappen jeweils für ca. ein bis zwei Jahre geschlossen werden müssen.

In der Folge wurde die Frage nach möglichen Provisorien gestellt, die zum einen in den Kosten nicht enthalten waren und die sich bei näherer Betrachtung nicht umsetzen liessen.

Das Planerteam zeigte deshalb eine alternative Vorgehensmöglichkeit auf: die gesetzlich vorgeschriebenen Massnahmen Sanierung der Lüftungsanlagen und der Ersatz der bestehenden Energieerzeugung werden losgelöst von der Sanierung des Hallenbads umgesetzt. Sie verbleiben sozusagen im ursprünglichen Teilprojekt 3.

Die anderen Massnahmen und Bauvorhaben inklusive aller Optionen werden in einem zweiten Projekt 'Sanierung und Erweiterung Hallenbad' zusammengefasst. Dabei wird die Erstellung eines zweiten Schwimmbeckens vorgezogen. Dies hat den Vorteil, dass auch während der Sanierung des Hallenbads eine Schwimmfläche mit einem 25-Meter-Becken zur Verfügung steht. Zudem kann der Bauablauf kostenmässig weiter optimiert werden.

5. Projekt

Sanierung Hallenbad

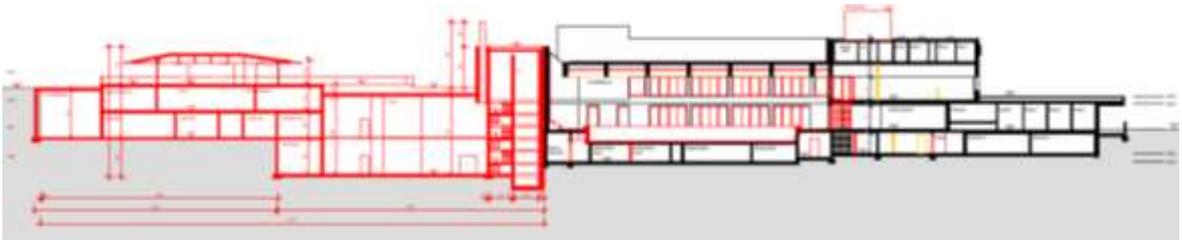
Die Technik zur Aufbereitung des Badewassers muss ersetzt und die Tragkonstruktion (Betonträger und Becken) sowie der Bodenbelag müssen saniert werden. Es sind zudem diverse Schadstoffsanierungen durchzuführen.

Durch die genannten Sanierungsarbeiten bietet sich somit die Chance, den Innenraum des Hallenbades deutlich aufzuwerten. Die heute geschlossen und flach wirkende Deckenverkleidung soll entfernt werden. Die Betonträger werden Teil der sichtbaren Strukturen. Die Zwischenräume werden mit parallel dazu verlaufenden Holzlamellen ergänzt. Es entsteht so ein neuer prägender Raumeindruck im Hallenbad. Im Zusammenspiel mit farblich steuerbaren Lichtelementen wird der Besuch zu einem je nach Tageszeit unterschiedlichem Besucherlebnis.



Die Tragstruktur des Nichtschwimmbeckens muss ebenfalls erneuert werden. In diesem Zusammenhang ist ein neues Nichtschwimmbecken aus Edelstahl mit einem Hub-Boden vorgesehen. So kann zukünftig die Bodenhöhe besser auf Schwimmkurse angepasst werden.

Die heutigen unterschiedlichen Bodenhöhen im Schwimm- und Nichtschwimbereich werden auf eine Höhe korrigiert, um das Hallenbad überall behindertengerecht zugänglich zu machen.



Schnitt längs durch den Bau für die neue Energieerzeugung und das bestehende Hallenbad



Schnitt quer durch den Stadtsaal und das Hallenbad, ganz rechts wieder die neue Energieerzeugung

Kleinkinderbecken

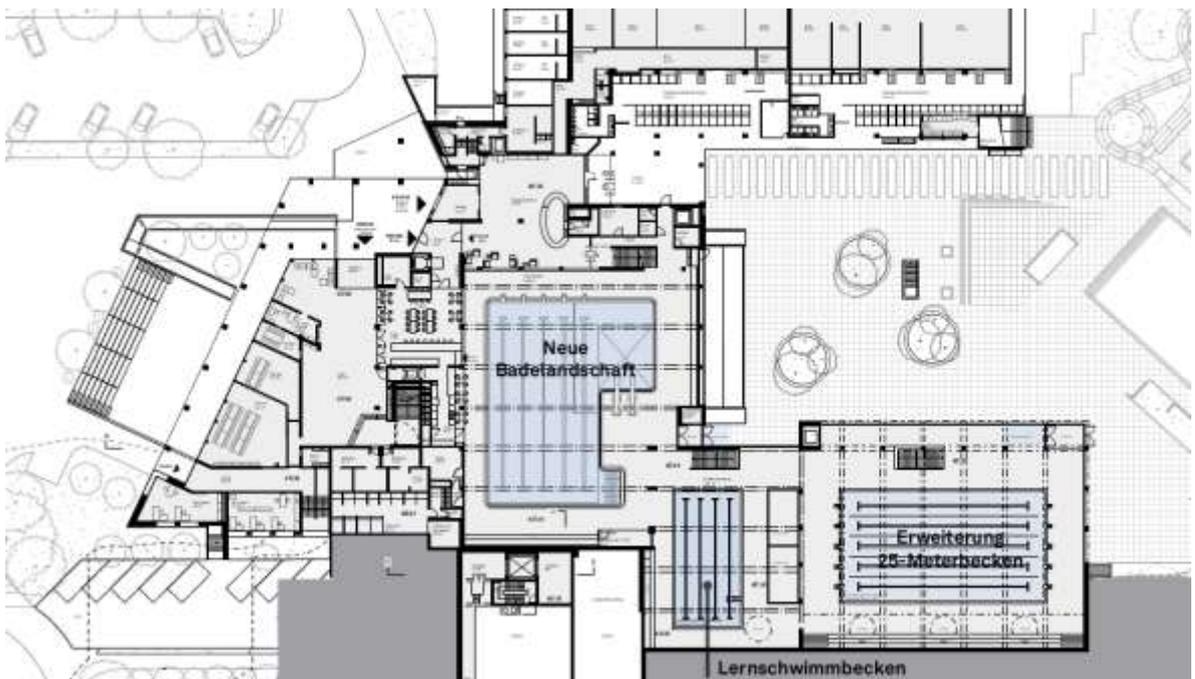
Es ist ein Anliegen des Betriebs, dass das Zentrum Schluefweg und insbesondere das Hallenbad für die Bevölkerung der Stadt Kloten an Attraktivität gewinnt. Um auf einfache Art ein Angebot für Eltern mit Kleinkindern zu schaffen, soll neu ein Kleinkinderbecken erstellt werden. Dank des neuen Hubbodens im Nichtschwimmbecken und dem Weglassen der Treppe kann der dafür nötige Platz geschaffen werden.

Erweiterung Hallenbad

Das Zentrum Schluefweg wurde in der für die 70er Jahre typischen Formensprache geplant und gebaut. Das Gebäude wurde als Organismus entworfen - die unterschiedlichen Nutzungen sind im Volumen ablesbar, ebenso sind typische Winkel und Staffelungen vorhanden und es ist mit verschiedenen Anbindungen an den Aussenraum gut in die Umgebung integriert.

Durch die geplante Erweiterung des Hallenbades in der Verlängerung des Nichtschwimmerbereichs wird das Gebäude weiterentwickelt. Die grosse Glasfront im Bestand, mit dem vielen Tageslicht für die Schwimmhalle, bleibt erhalten und wird in der Erweiterung fortgeführt. Neu bietet die Erweiterung ein normgerechtes 25-Meter-Becken. Der heutige Ausgang aus den Garderoben in das Freibad wird in die Erweiterung integriert, somit ist eine gute Erschliessung gewährleistet. In dem zu sanierenden Hallenbad entsteht so künftig eine grosse Badelandschaft mit unterschiedlichen Attraktionen, mit direkter Anbindung an das neue Bistro neben dem Eingangsbereich zum Zentrum Schluefweg.

Durch die vorgezogene Realisierung der Erweiterung bleiben auch während der Bauzeit innenliegende Wasserflächen nutzbar und auch die Einschränkungen für die Aussenflächen des Freibads, sowie für den Beachvolleyballbetrieb werden auf ein notwendiges Mass reduziert.



Umbau / Erweiterung Hallenbad

Verlegung Wellnessbereich / neue Garderoben Turnhalle

Im Zusammenhang mit der Sanierung der Lüftungsanlagen muss der Wellnessbereich im 1. Untergeschoss komplett zurückgebaut werden. Durch das Verlegen des Wellnessbereichs ins 1. Obergeschoss an den Ort des heutigen Restaurants entsteht eine zeitgemässe und deutlich attraktivere Anlage mit Tageslicht und der Möglichkeit, diese in den Aussenbereich zu erweitern. Diese soll mittels einer neuen Treppe direkt mit dem Hallenbad verbunden werden.

Ein Vorteil der Verlegung im Zuge der Gesamtplanung ist, dass Kosten gespart werden können. Die Anlage muss nach der Lüftungssanierung nicht zuerst am heutigen Standort wieder eingebaut, und dann später an den im Konzept neu vorgesehenen Ort zu verlegt werden.



Neuer Wellnessbereich

Mit der Realisierung von eigenen Garderoben für die Turnhalle im Bereich des heutigen Wellnessbereichs kann die Auslastung verbessert und die Garderoben künftig unabhängig vom Bad genutzt werden.

Umsetzung neues Gastro-Konzept

Die gesamte Infrastruktur der Gastronomie Schluefweg ist ebenfalls in die Jahre gekommen und muss saniert werden. In diesem Zusammenhang wurde ein neues Gastro-Konzept erarbeitet. Dieses sieht ein Bistro im Erdgeschoss des Zentrums Schluefweg vor. Das Catering des Stadtsaals ist entsprechend anzupassen.

Mit Blick auf die Schliessung des Hallenbads während der Sanierungsphase erscheint es sinnvoll, das neue Bistro zeitgleich umzusetzen. Weiter hat die Neuausrichtung des Gastro-Konzepts einen erheblichen Einfluss auf die gebäudetechnische Planung der Gesamtanlage, insbesondere der Lüftungsanlagen. Somit fallen Zusatzkosten, welche bei einer etappierten Realisierung anfallen würden, weg.

Neuer Eingangsbereich / Sanierung Fassade

Der Eingangsbereich des Hallenbads und das Foyer für den Stadtsaal werden zukünftig intern mit dem Bistro verbunden. Diese Neuordnung der Eingangsbereiche ist im Aussenbereich bislang nicht erkennbar. Zur besseren Orientierung und Aussenwahrnehmung des gesamten Gebäudes ist ein neues Vordach geplant, das den Eingang stärker auszeichnet und dem Besucher eine bessere Orientierung bietet. Ein zeitgemässes Erscheinungsbild wird nach der inneren umfassenden Sanierung so auch aussen sichtbar. Deshalb soll auch die Fassade ausgebessert und neu gestrichen werden.

Behindertengerechte Liftanlage OG-UG

Bislang sind die Garderoben im 1. Untergeschoss nicht behindertengerecht erschlossen. Heute ist für Menschen mit Einschränkungen im Erdgeschoss eine kleine Garderobe vorhanden. Die Studie zur zukünftigen Erweiterung des Hallenbades hat gezeigt, dass die Garderoben auch zukünftig im Untergeschoss bleiben können. Zur besseren Erschliessung innerhalb des Badbereiches ist neu ein Lift vorgesehen, der die Garderoben im Untergeschoss mit den zwei Ebenen Hallenbad und Wellnessbereich verbindet.

Beachvolleyball Klubhaus

Um die Energiezentrale erstellen zu können, müssen die Beachvolleyballanlage sowie die darunter verlaufenden Werkleitungen angepasst werden. Diese Kosten sind Bestandteil des Projektes Neubau Energiezentrale.

Auf dem Dach der Energiezentrale ist ein einfaches Klubhaus für den Beachvolleyballbetrieb sowie Räume für Krafttraining, Aufenthalt und Organisation vorgesehen. Da es sich dabei um nicht gebundene Kosten handelt, ist diese Option in diesem Projekt enthalten.

Zusätzliche Lagerräume unter der Energiezentrale

Das Planungsteam hatte 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 im Zentrum Schluefweg zu wenig Lagerräume zur Verfügung stehen, wird beispielsweise Mobiliar an verschiedenen Orten (wie z.B. Technikräumen) zwischengelagert. Die Stadt hat zudem laufend Bedarf an Archivräumen. Deshalb sind im Untergeschoss der Energiezentrale zusätzliche Lagerräume vorgesehen.

Photovoltaikanlagen

Im Ursprungsprojekt war vorgesehen, lediglich eine kleinere Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage) auszustatten, um damit den Energiebedarf der Wärmepumpen abdecken zu können. Aufgrund des hohen Energiebedarfs des Zentrums Schluefweg und der Vorgabe in der Energiestrategie wird nun angestrebt möglichst viel Dachfläche zu nutzen. Dies soll mit den nachfolgend beschriebenen PV-Anlagen erreicht werden.



Situationsplan mit den Photovoltaikanlagen

Anlage A Zentrum Schluefweg, inkl. Sanierung Dachflächen:

Die Dachflächen des Hallenbades und des Stadtsaals eignen sich sehr gut für die Stromerzeugung. Vor dem Belegen mit PV-Elementen sollen die Dachflächen wo nötig saniert werden.

Anlage B Klubhaus Beachvolleyball:

Das Dach des Beachvolleyball-Klubhauses hat eine flache Dachneigung, die mit rautenförmigen PV-Elementen gut vollflächig belegt werden kann.

Anlage C Stadion Eishalle:

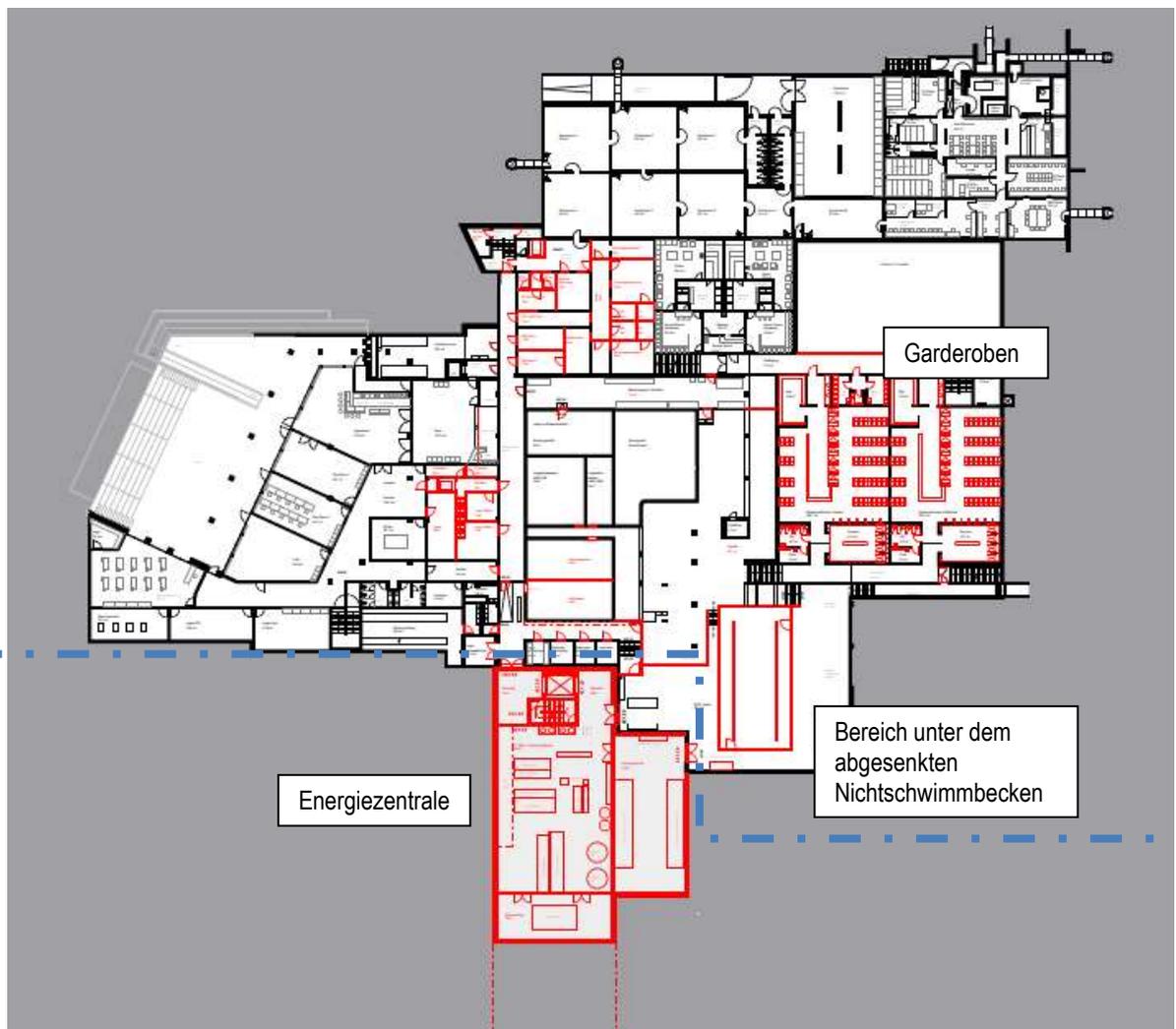
Die Dachflächen der Eishalle zur Stromerzeugung zu nutzen wäre in zweifacher Hinsicht sinnvoll: zum einen stehen grosse zusammenhängende, gut ausgerichtete Dachflächen zur Verfügung, zum anderen wird der erzeugte Strom zu 100% vor Ort verbraucht. Das Dach des Eisstadions wurde bei der Erstellung jedoch ohne grosse statische Reserven geplant. Erste statische Abklärungen haben gezeigt, dass das Dach nachgerüstet werden muss. Da dies im Zusammenhang mit anderen Disziplinen wie dem Brandschutz grössere bauliche

Massnahmen bedingen könnte, musste entschieden werden, dieses Vorhaben in einem eigenständigen Projekt weiterzuführen. Als erstes wird die Statik im Detail nachberechnet und es werden auch die Kosten für eine Variante ermittelt, welche das Erstellen einer PV-Anlage beinhaltet. Diese PV-Anlage ist somit nicht mehr Bestandteil dieses Projektes.

Gemäss Konzessionsvertrag sind die Industriellen Betriebe Kloten (IBK) zuständig für das Erstellen von Photovoltaikanlagen auf den Dächern der städtischen Gebäude. Im Rahmen der weiteren Projektierung ist zu klären, ob die Anlagen durch die IBK erstellt werden. Deshalb sind aktuell die Kosten für die PV-Anlagen A und B in der Kostenschätzung enthalten.

Pläne der Hauptgeschosse

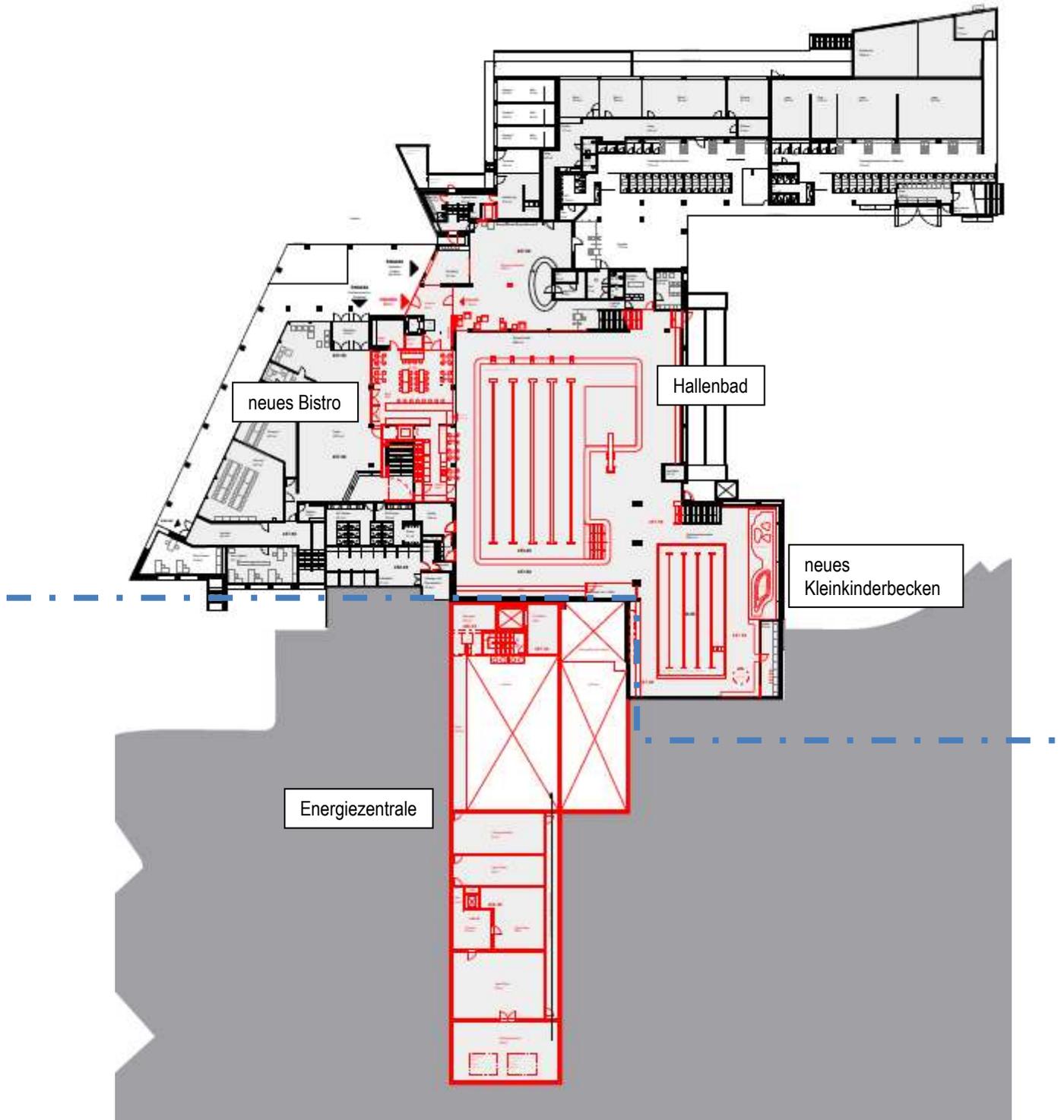
Untergeschoss



Untergeschoss mit neuer Energiezentrale

Projektabgrenzung Sanierung Erweiterung Hallenbad
zu Sanierung Lüftung / Neubau Energiezentrale

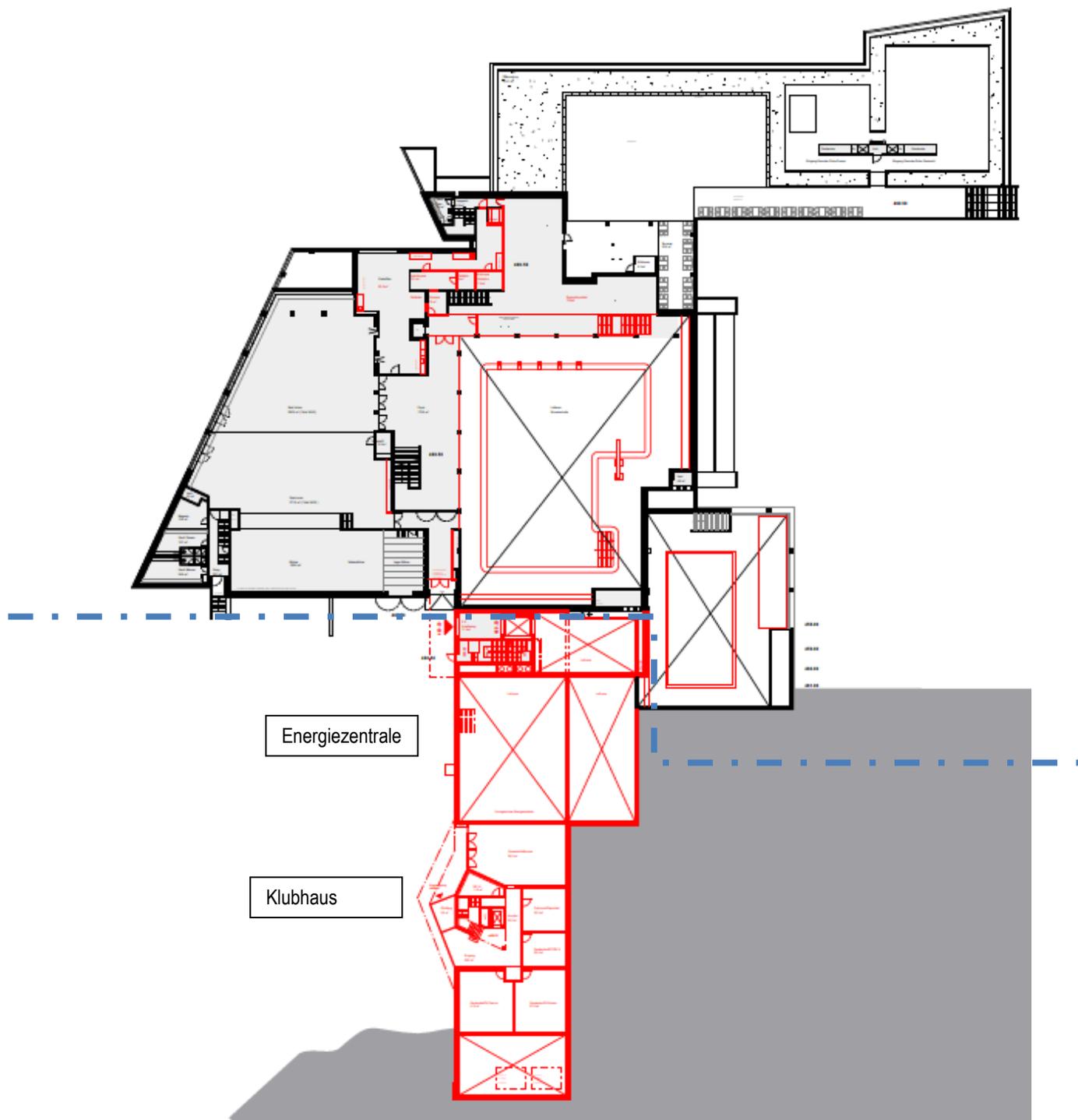
Erdgeschoss



Erdgeschoss mit neuer Energiezentrale

Projektabgrenzung Sanierung Erweiterung Hallenbad
zu Sanierung Lüftung / Neubau Energiezentrale

1. Obergeschoss



1. Obergeschoss mit Technikräumen, Klubhaus

Projektabgrenzung Sanierung Erweiterung Hallenbad
zu Sanierung Lüftung / Neubau Energiezentrale

Erkenntnisse aus der Projektierung / Vorteile des Projektes

Die Teilprojekte 2-8 gemäss der ursprünglichen Aufstellung sollen neu in folgende zwei Hauptprojekte zusammengefasst werden:

Bezeichnung	Kosten (Mio. Fr.)	Umsetzung
Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale	38.8	2025-28
<u>Sanierung und Erweiterung Hallenbad (inkl. alle Optionen)</u>	<u>81.5</u>	<u>2026-30</u>
Total rund	120.3	2025-30

Obwohl ins Projekt Sanierung und Erweiterung Hallenbad diverse zusätzliche Optionen integriert wurden, bleibt das geschätzte Total der Gesamtkosten in etwa gleich. Dies unter anderem deshalb, weil weniger Teilprojekte weniger Kosten bedeuten. Dies ist sicher ein Vorteil des gewählten Umsetzungsplans.

Zudem wird die Bauzeit insgesamt um mehrere Jahre verkürzt. Es wird insbesondere die Möglichkeit geschaffen, die Erweiterung des Hallenbades deutlich früher zu realisieren. Der Bereich Bildung + Kind hat angezeigt, dass dies zur Sicherstellung des Schwimmunterrichts aufgrund der stark steigenden Schülerzahlen dringend nötig ist.

Die heute schon ausgeprägte Multifunktionalität der Gesamtanlage des Zentrums Schluefweg wird weiter gestärkt, so dass zukünftig vielfältige Nutzungen und Veranstaltungen möglich sind. Zudem wird die Attraktivität mit dem neuen Bistro, dem neuen Kleinkinderbecken, dem angepassten Nichtschwimmbecken und dem verlegten Wellnessbereich gesteigert.

6. Termine und Kosten

Terminplan

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

Dezember 2023	Antrag Stadtrat Planungskredit z.Hd. Gemeinderat
anfangs Mai 2024	Beschluss Gemeinderat Planungskredit
Mai 2024 – August 2024	Vorprojekt
September 2024	Antrag Stadtrat Baukredit z.Hd. Gemeinderat
Januar 2024	Beschluss Gemeinderat Baukredit
Mai 2025	Urnenabstimmung
Juni 2025 – März 2026	Bauprojekt inkl. Bewilligungsverfahren
April 2026 – Mai 2030	Baubeginn / -ende

Informell: Termine Projekt Sanierung Lüftungsanlagen / Neubau Energieerzeugung

Dezember 2023	Beschluss Stadtrat Baukredit
Februar 2024 – September 2024	Bauprojekt
Oktober 2024 – August 2025	Bewilligungsverfahren / Vorbereitung der Ausführung
November 2025 – April 2028	Baubeginn / -ende

Der geplante Termin der Urnenabstimmung des Projektes Sanierung und Erweiterung Hallenbad (Mai 2025) liegt vor dem Baubeginn des Projektes Sanierung Lüftung / Neubau Energiezentrale (November 2025). Somit bleibt bei einer Zustimmung an der Urne Zeit, die beiden Projekte baulich und planerisch zu koordinieren, was nötig ist, da die Umsetzung zwar gestaffelt, aber auch überschneidend erfolgt. Bei einer Anlehnung des Projekts Sanierung und Erweiterung Hallenbad kann das Projekt Sanierung Lüftung / Neubau Energiezentrale autonom realisiert werden.

Dank der nun vorgesehenen Reihenfolge der Realisierung der verschiedenen Teilelemente der Projekte ist der Bauablauf sowohl kostenmässig als auch terminlich optimiert. Dank des beabsichtigten Vorziehens des Erweiterungsbaus Hallenbad steht während der Sanierung des bestehenden Hallenbads weiterhin eine Schwimmfläche zur Verfügung.

Stand Kostenschätzung

Die aktuelle Kosten-Grobschätzung geht von Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 81'450'000 aus:

Sanierung Hallenbad	Fr.	27'030'000
Neubau Klubhaus auf Energiezentrale	Fr.	1'600'000
Erweiterung Hallenbad	Fr.	24'930'000
Kleinkinderbecken	Fr.	800'000
Bistro Erdgeschoss	Fr.	2'100'000
Anpassung Küche/Office Stadtsaal	Fr.	1'600'000
Anpassung Eingangsbereich	Fr.	800'000
Neues Vordach / Fassadensanierung	Fr.	1'800'000
neue Garderobe Turnhalle, Verlegen Wellness	Fr.	2'200'000
Treppe EG – 1.OG	Fr.	510'000
Behindertengerechte Liftanlage	Fr.	430'000
PV Anlage Zentrum Schluefweg inkl. Sanierung Dach	Fr.	1'810'000
PV Anlage Klubhaus	Fr.	340'000
Zusätzliche Lagerflächen Untergeschoss	Fr.	900'000
Anpassung Fluchtwege	Fr.	670'000
Sanierung Bürotrakt / Anlieferung / Aussengarderoben	Fr.	8'800'000
Sanierung Umgebung	Fr.	2'000'000
Diverses (wie AV-Screens, Kunst am Bau, Ausstattungen)	Fr.	460'000
Reserve Bauherr ca. 3%	Fr.	2'340'000
Erhöhung Mehrwertsteuer	Fr.	330'000
Total	Fr.	81'450'000

Notwendiger Planungskredit

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

Phase 3.1 Vorprojekt + 3.3 Baubewilligung	Fr.	690'000
Begleitung TBF + Partner AG als BHU PL Bauherr	Fr.	97'000
Mwst. 8.1%	Fr.	64'000
<u>Nebenkosten, Unvorhergesehenes</u>	<u>Fr.</u>	<u>39'000</u>
Total Planungshonorare inkl. Mwst	Fr.	890'000

Investitionsrechnung

Die Investitionsplanung muss 2024 entsprechend angepasst werden. Es resultiert eine zeitliche Verschiebung nach vorne.

7. Fazit - das Wesentliche in Kürze

Mit dem nun vorgeschlagenen neuen Projektinhalt kann zum einen sichergestellt werden, dass permanent eine Schwimmfläche zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere kann ein Kernanliegen der Schule berücksichtigt werden, dass die zusätzliche Schwimmkapazität zeitlich deutlich früher bereitgestellt werden kann. Der Bauablauf ist zudem maximal optimiert, es müssen weder Provisorien bereitgestellt noch Anlageteile zweimal erstellt werden (Baustellen-Erschliessung).

Die bisherigen Planungskosten sind nicht verloren. Die erbrachten Leistungen können in die neuen Projekte übertragen werden.

Die neuen Anlageteile schaffen Mehrwerte, die der Bevölkerung zu Gute kommen oder bereits seit längerem gefordert werden. Es sind dies:

- Kleinkinderbecken
- Neues Bistro im Erdgeschoss / Anpassung Küche/Office Stadtsaal inkl. Anpassung Eingangsbereich
- Neues Vordach / Fassadensanierung
- Neue Garderobe Turnhalle, Verlegen und Aufwerten Wellness
- Behindertengerechtes Gebäude durch neue Liftanlage und Anpassung Boden Hallenbad
- Zusätzliche Lagerflächen Untergeschoss
- Das Erstellen von Photovoltaik-Anlagen entspricht den Vorgaben der Energiestrategie der Stadt

Bei der Badwassertechnik der bestehenden Anlage des Hallenbades sind die neuen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen. Die Plattenbeläge müssen aus Sicherheitsgründen ersetzt werden und es sind auch die obligatorischen Schadstoffsanierungen durchzuführen. Es ist im Rahmen der Projektierung zu prüfen, ob es sich um gebundene Kosten handelt.

Konsequenzen bei einer Ablehnung – Alternativen

Zum einen soll nun ein Projektierungskredit gesprochen werden, um schliesslich über den Baukredit an der Urne entscheiden zu können.

Sollte die Erweiterung des Hallenbades abgelehnt werden, würde in diesem Bereich nur die Sanierung geplant. Der Bereich F+S und der Stadtrat gehen davon aus, dass die Schliessung des Hallenbads nicht zur Diskussion steht.

Möglich ist das Weglassen von Optionen.

Abklärung GRPK beim Gemeindeamt

Die GRPK hat den Antrag zur Beurteilung dem Gemeindeamt zugestellt. Dieses regt in einer ausführlichen Stellungnahme insbesondere zwei Punkte zur Konkretisierung an.

Zum einen sei, auch mit Blick auf die Urnenabstimmung, ebenfalls in Bezug auf die Planungskredite zwischen gebundenen und nicht gebundenen Kosten zu unterscheiden. Im vorliegenden Antrag sei diese Frage nur marginal behandelt worden. Zudem stellt das Gemeindeamt sinngemäss die Frage nach dem massgeblichen Perimeter, auch bezüglich dem bereits gesprochenen Planungskredit von 2.5 Millionen Franken. Der Anteil, der diesem Projekt Sanierung und Hallenbad zuzuschreiben sei, müsse bei der Betrachtung der Kreditkompetenz hier aufgeführt sein.

Die Aufteilung aller Projektierungskredite inklusive Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Kosten präsentiert sich folgendermassen:

Aufteilung Projektierungskosten in gebundene und nicht gebundene Kosten					
Beschluss	was	Ehemaliges TP 3	neues Projekt 1	neues Projekt 2	
		Neue Ausgabe	geb. Kosten	Neue Ausgabe	geb. Kosten
			Ausführung jetzt	Ausführung nach UA o. nicht bei Nein	
STRB 285-2021	Überprüfung Gesamtkonzept: verbleibt in TP 3	500'000			
STRB 133-2023	Lüftungskonzept Erfüllung gesetzl. Vorgaben		75'000		
GRB 17-2022	ganze Projektierung Vorprojekt von TP 3	2'500'000			
	Anteil Projekt 1 Lüftung / Energie = gebunden*		650'000		
	Anteil Projekt 2 Sanierung Hallenbad etc.	1'850'000			
	davon gebunden: (87% v. 2'500'000) - 650'000*				1'525'000
	davon ungebunden: 13% v. 2'500'000* (Optionen)			325'000	
STRB 337-2023	Projektierung neues Projekt 2 (Erw. Hallenbad)			890'000	
Anteil Projektierungskredit nicht gebunden / gebunden				1'215'000	1'525'000
Summe Projektierungskredit Projekt 2				2'740'000	

Im ehemaligen Teilprojekt 3, beziehungsweise im neuen Projekt 1 'Sanierung Lüftungsanlagen / Neubau Energiezentrale', verbleiben die Fr. 500'000, welche der Stadtrat 2021 zur Projektüberprüfung des Teilprojekts 3 gesprochen hatte.

Die Fr. 2'500'000, die der Gemeinderat 2022 genehmigt hatte, verteilen sich gemäss Angabe des Planerteams folgendermassen: Fr. 650'000 verbleiben im Projekt 1, Fr. 1'850'000 sind ins Projekt 2 'Sanierung und Erweiterung Hallenbad' zu übertragen.

Im ehemaligen Teilprojekt 3, also inklusive der Sanierung des Hallenbades, betrug der Anteil der gebundenen Kosten am Gesamtkredit 87%. Der Anteil der nicht gebundenen Kosten, insbesondere der aller Optionen, belief sich auf 13%.

Somit ergeben sich für die angeregte Aufteilung der Fr. 1'850'000 im Projekt 2 Fr. 325'000 an nicht gebundenen, und Fr. 1'525'000 an gebundenen Kosten.

Da es nicht zielführend ist, bereits zum heutigen Zeitpunkt die Diskussion zu führen, welcher Anteil der Baukosten im Projekt 2 gebunden ist, soll betreffend die Kreditkompetenz die Summe der Projektierungskredite verwendet werden. Sie beträgt Fr. 2'740'000.

8. 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:

- Dem Kredit für die Planung des Vorprojekts und des Kostenvorschlags stimmt der Stadtrat zu und beantragt dem Gemeinderat, den erforderlichen Kredit in Höhe von Fr. 890'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2024 ff., Konto 340.5030.175, Zentrum Schluefweg: Sanierung und Erweiterung Hallenbad, zu genehmigen.
- Durch die Erhöhung des bereits bewilligten Kredites von Fr. 1'850'000 um Fr. 890'000 untersteht dieser Beschluss gemäss GO Art. 16 Abs. 2 lit. b dem fakultativen Referendum.

Antrag an den Gemeinderat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit für die Planung des Vorprojekts und des Kostenvoranschlags in Höhe von Fr. 890'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2024 ff., Konto 340.5030.175, Zentrum Schluefweg: Sanierung und Erweiterung Hallenbad, wird genehmigt.
2. Durch die Erhöhung des bereits bewilligten Kredites von Fr. 1'850'000 um Fr. 890'000 untersteht dieser Beschluss gemäss GO Art. 16 Abs. 2 lit. b dem fakultativen Referendum.

Beschluss:

1. Der erforderliche Kredit für die Planung des Vorprojekts und des Kostenvoranschlags in Höhe von Fr. 890'000 (inkl. MwSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung 2024 ff., Konto 340.5030.175, Zentrum Schluefweg: Sanierung und Erweiterung Hallenbad, wird mit 24 Ja- zu 4 Nein-Stimmen und 1 Enthaltungen genehmigt.
2. Durch die Erhöhung des bereits bewilligten Kredites von Fr. 1'850'000 um Fr. 890'000 untersteht dieser Beschluss gemäss GO Art. 16 Abs. 2 lit. b dem fakultativen Referendum.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Stadträtin Regula Kaeser-Stöckli
- Bereichsleiter F+S
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter B+K
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften MW

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: 04. Juni 2024