



Gemeindeversammlung
28. November 2022

Antrag des Gemeinderats

4 Neubau Lehrschwimmbad Kredit Fr. 875'000 für Projektierung

4 **Neubau Lehrschwimmbad** **Kredit 875'000 Franken für Projektierung**

Antrag

1. Für die Projektierung des Neubaus eines Lehrschwimmbads für die Schule Stäfa wird ein Verpflichtungskredit über 875'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
-

Die Vorlage in Kürze

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Projektierung des Neubaus eines Lehrschwimmbads für die Schule Stäfa einen Verpflichtungskredit von 875'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung zu bewilligen.

Auf dem Obstgartenareal ist ein Lehrschwimmbad für den obligatorischen Schwimmunterricht in der Schule Stäfa geplant. Gegenwärtig findet dieser Schwimmunterricht im Schulinternat Redlikon statt. Durch Beteiligung an den Sanierungen des dortigen Schwimmbads konnte der Vertrag für die Nutzung durch die Schule Stäfa verlängert werden.

Die Gemeinde Stäfa verfügt ausserhalb dieses Schwimmbads über keinerlei Optionen, um den Schwimmunterricht anforderungsgemäss durchführen zu können. Angesichts dieser prekären Ausgangslage bewilligte die Gemeindeversammlung am 21. September 2020 einen Kredit von 450'000 Franken für Studienaufträge zur Definition des Neubauprojekts. Diese Studienaufträge wurden mit Entscheid des Gemeinderats vom 31. Mai 2022 abgeschlossen.

Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll nun das ausgewählte Projekt weiter bearbeitet werden. Ziel ist ein ausführungsfähiges Bauprojekt. Es dient als Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Ausführungskredit.

Derzeit rechnet der Gemeinderat mit Gesamtkosten für das neue Lehrschwimmbad von 13,5 bis 14 Mio. Franken. Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung für einen Projektierungskredit von 875'000 Franken. Die Volksabstimmung über

den Ausführungskredit ist gemäss aktuellem Terminplan im Herbst 2023 vorgesehen. Läuft alles nach Plan, soll noch im Jahr 2024 mit dem Bau begonnen und das Bad ca. 2026/2027 in Betrieb genommen werden.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Auf dem Obstgartenareal ist ein Lehrschwimmbad für den obligatorischen Schwimmunterricht in der Schule Stäfa geplant. Gegenwärtig findet dieser Schwimmunterricht im Schulinternat Redlikon statt. Durch Beteiligung an den Sanierungen des dortigen Schwimmbads konnte der Vertrag für die Nutzung durch die Schule Stäfa verlängert werden.

Die Gemeinde Stäfa verfügt ausserhalb dieses Schwimmbads über keinerlei Optionen, um den Schwimmunterricht anforderungsgemäss durchführen zu können. Angesichts dieser prekären Ausgangslage bewilligte die Gemeindeversammlung am 21. September 2020 einen Kredit von 450'000 Franken, für Studienaufträge zur Definition des Neubauprojekts.

2. Studienauftrag

2.1 Pflichtenheft

Nach der Kreditbewilligung durch die Gemeindeversammlung wurde der weitere Projektablauf festgelegt sowie das Pflichtenheft erarbeitet. Dieses beinhaltet alle relevanten baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen sowie die Verfahrensbestimmungen zum Studienauftrag, als Grundlage dafür diente die Machbarkeitsstudie. Mit der Machbarkeitsstudie wurde bereits ein umfassender Teil an Grundlagen zusammengetragen.

Es soll ein Lehrschwimmbad mit den Massen 10m x 25m erstellt werden. Die offizielle Schwimmlänge von 25m ermöglichen neben dem schulischen Bedarf eine öffentliche Nutzung des Lehrschwimmbad durch Vereine und kommerziell geführte Sport- und Therapieangebote. Über die halbe Beckengrösse ist ein Hubboden eingeplant. Mit der Erstellung des Pflichtenhefts zum Studienauftrag wurde das Raumprogramm überprüft, es zeigte sich das die Flächenannahmen aus der Machbarkeitsstudie gültig sind.

Aufgrund der geschätzten Investitionskosten musste die Beschaffung der Planerleistungen öffentlich ausgeschrieben werden. Hierzu wurde aufgrund der komplexen Aufgabe, welche einschlägiges Fachwissen und entsprechende Erfahrung voraussetzt, der

Studienauftrag im selektiven Verfahren durchgeführt. Das siebenköpfige Beurteilungsgremium wählte dabei maximal fünf Generalplanerteams gemäss den Eignungskriterien aus und beurteilte die abgegebenen Arbeiten.

Der Studienauftrag hatte zum Ziel, ein städtebaulich und architektonisch hochwertiges sowie in Erstellung und Betrieb wirtschaftliches Projekt zu evaluieren. Der Gemeinderat wünscht sich ein einfaches (schlichtes) Projekt in zweckmässiger Konstruktion und Materialisierung, welches sowohl hinsichtlich Baukosten als auch hinsichtlich Betriebskosten günstige Werte aufweist.

2.2 Selektiven Verfahren

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 21. September 2020 und auf Basis des Pflichtenhefts wurde im Sommer 2021 der Studienauftrag im selektiven Verfahren ausgeschrieben. Dies bedeutete, dass in einem ersten Schritt alle interessierten Generalplanerteams ihre Referenzen und Erfahrungen in der gesamtheitlichen Abwicklung von Sport- oder Bildungsbauten der öffentlichen Hand einreichen konnten. Auf die öffentliche Ausschreibung vom 16. Juli 2020 haben sich 16 Generalplanerteams fristgerecht beworben. Die Bewerbungen wiesen allesamt eine sehr hohe Qualität auf.

Aufgrund der besten Erfüllung der Anforderungen empfahl das Beurteilungsgremium dem Gemeinderat einstimmig, fünf Generalplanerteams zur Teilnahme am Studienauftrag auszuwählen. Der Gemeinderat folgte mit dem Beschluss vom 2. November 2021 der Empfehlung des Beurteilungsgremiums.

2.3 Beurteilung

Innerhalb der gesetzten Frist wurden die Planmappen sowie das Modell allen teilnehmenden Teams abgegeben. Im Anschluss durchliefen die eingereichten Arbeiten eine Vorprüfung (Formelles, Erfüllung der Aufgabenstellung inkl. Raumprogramm, Tragwerkprüfung, Haus- und Bädertechnik, Baurecht und Brandschutz sowie Wirtschaftlichkeit). Das Beurteilungsgremium war mit der Prüfung und den Ergebnissen einverstanden, so dass die fünf abgegebenen Projekte zur Beurteilung zuzulassen wurden.

Folgende Beurteilungskriterien waren für die Beurteilung ausschlaggebend:

- Architektur und Einpassung
- Funktionalität und Qualität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Gesamteindruck

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle ausgewählten Projektteams aufgrund ihrer eingehenden und sorgfältigen Analysen zu fünf interessanten Lösungsansätzen gelangt sind. Die jeweiligen Projekte sind prägnant, mit einem eigenständigen, architektonischen Ausdruck und vermochten die funktionale Aufgabe in überwiegenden Teilen zu erfüllen.

Nach intensiver Diskussion und Abwägung hat sich das Beurteilungsgremium einstimmig für das Projekt des Teams Peter Moor Architekten ETH/SIA entschieden. Es zeigte sich, dass die gewählte ungebundene Setzung des Baukörpers keine ortsbaulichen Zwänge erzeugt. Die aus der Nutzung entstehenden differenzierten Volumen ermöglichen im Kontext mit der Sportanlage eine gute Einfügung. Im Weiteren überzeugten die stimmigen funktionalen Abläufe und die gute Erfüllung der betrieblichen Belange. Zusammen mit den stimmungsvollen inneren Holzausbauten, vermag die Materialisierung die gestellten Ansprüche an das Lehrschwimmbad im hohen Mass zu überzeugen.

Mit Beschluss vom 31. Mai 2022 bestätigte der Gemeinderat die Empfehlung des Beurteilungsgremiums und wählte das Projekt des Teams Peter Moor Architekten ETH/SIA, Zürich, zur Weiterbearbeitung aus.



Visualisierung Projektbeitrag Team Peter Moor Architekten

2.4 Kosten Projektbeiträge

Im Rahmen der Beurteilung wurden für alle Projekten die Kosten bei einer Genauigkeit von plus/minus 20% berechnet. Die Berechnungen zeigen Gesamtkosten bei den Projekten zwischen 15 bis 19,1 Mio. Franken.

Beim Projektbeitrag des Teams Peter Moor Architekten wurden die Gesamtkosten auf 15,7 Mio. Franken geschätzt.

Die Kostensteigerung gemäss Baupreisindex (ca. 10% seit Oktober 2020) sowie die Ungenauigkeit aus der Machbarkeitsstudie führte dazu, dass die Grobkostenschätzungen bei allen Projektbeiträgen deutlich höher liegen als die Schätzung ($\pm 25\%$) der Machbarkeitsstudie mit 11,5 Mio. Franken, auf der der Wettbewerbskredit beruht.

3. Projekt

3.1 Projektablauf

Gemäss SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverband) sind folgende Phasen für ein Hochbauprojekt definiert:

Phase	Teilphase	Termine	Bemerkung
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung		✓
2 Vorstudie	21 Projektdefinition, Machbarkeitsstudie		Kredit Projektwettbewerb (Gemeindeversammlung) September 2020 ✓
	22 Auswahlverfahren	Entscheid Mai 2022	
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Start Projektierung September 2022	Kredit Projektierung (akt. Gemeindeversammlung) November 2022
	32 Bauprojekt		Ausführungskredit (Urne) Sommer 2023
	33 Bewilligungsverfahren	Herbst 2023	
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung		
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt		
	52 Ausführung	Baubeginn 2024	
	53 Inbetriebnahme	Herbst 2026	Bauberechnung (Gemeindeversammlung)
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb		
	62 Erhaltung		

Im vorliegenden Projekt konnten die Phasen 1 (Strategische Planung) und 2 (Vorstudie) mit dem Studienauftrag abgeschlossen werden. Für die Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) wird nun mit dem vorliegenden Antrag ein Projektierungskredit beantragt.

3.2 Projektierung

Mit der Projektierung soll das Siegerprojekt konkretisiert und weiterbearbeitet werden. Ziel ist es, die nötige Sicherheit zum Projektinhalt (genügende Projekttiefe), den Planungs- und Baukosten (bessere/genügende Kostengenauigkeit) und die Termine (Prozesssicherheit) zu erhalten. Im Rahmen des Vorprojektes wird der Projektbeitrag aus dem Studienauftrag weiter vollständig und ausgearbeitet. Das Projektteam berücksichtigt dabei die Vorschläge der Fachplaner und Berater sowie die behördlichen Auflagen.

Das wichtigste Resultat des Bauprojekts, ist ein fertiger Plansatz, der als Grundlage für das Baugesuch dient. Am Bauprojekt wirken alle beteiligten Planer mit. Der Architekt koordiniert als Gesamtleiter deren Tätigkeit und berücksichtigt ihre Vorschläge im Projekt. Nicht vergessen darf man die diversen Behörden, die ebenfalls Einfluss nehmen auf das Bauprojekt. Auch sie muss der Architekt koordinieren. Ihre Forderungen können auf den verschiedensten Gebieten (Brandschutz, Parkplätze, Gebäudeisolation etc.) aus-

gesprächen einschneidend sein. Das Konstruktions- und Materialkonzept wird in Zusammenarbeit mit der Auftraggeberin und den Planern weiter präzisiert. Mit Detailstudien werden für wichtige Bauteile skizzenhafte Detailpläne erstellt, aus denen die technische und architektonische Lösung hervorgeht. Mit dem Kostenvoranschlag entsteht gegen Ende dieser Phase eine Grundlage für die Beurteilung der Kosten. Der Kostenvoranschlag basiert auf einer detaillierten Beschreibung der vorgesehenen Arbeiten und Lieferungen. Der Genauigkeitsgrad des Kostenvoranschlags liegt in der Regel bei +/- 10%. Das Bauprojekt dient als Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Ausführungskredit / Objektkredit bilden.

Das Bewilligungsverfahren beinhaltet das Zusammenstellen des kompletten Dossiers, das für die Baueingabe nötig ist (mit Plänen, Formularen, Berechnungen etc.). Ziel dieser kleinen Teilphase ist das Erlangen der baurechtlichen Bewilligung.

3.3 Projektbegrenzung

Für das Lehrschwimmbad wird, wie im Wettbewerb vorgesehen, ein eigenständiges bzw. hybrides Heizungskonzept mit der Möglichkeit eines teilweisen Anschlusses an den Wärmeverbund Obstgarten in der Planung geprüft werden. Mit der Überprüfung soll sichergestellt werden, dass auch regenerative Energiequellen (z.B. Geothermie) zur Wärmeerzeugung ausgeschöpft werden.

4. Kosten

Die Grobkostenschätzung (Genauigkeit +/- 20%) aus dem Studienauftrag mit Gesamtkosten zwischen 15 bis 19,1 Mio. Franken weicht gegenüber der bisherigen Schätzung aus der Machbarkeitsstudie mit 11,5 Mio. Franken um 30% ab.

Die Kostensteigerung ist, wie weiter oben erläutert, begründet. Im Rahmen der Projektierung wird jedoch beabsichtigt, Kosten einzusparen. Dazu wurden mit dem Generalplanerteam Zielkosten zwischen 13,5 bis 14 Mio. Franken vereinbart. In den Zielkosten sind Honorare von rund 2,6 Mio. Franken enthalten, davon entfallen auf Projektierungsleistungen rund 875'000 Franken.

Die Kosten für die Projektierungsleistungen bis zum Ausführungskredit setzen sich wie folgt zusammen:

Leistungen	Kostenschätzung $\pm 20\%$, inkl. MwSt.	
Projektierung (SIA Phase 31 / 32)	Fr.	833'000
Unvorhergesehenes	Fr.	42'000
Total Projektierungskosten	Fr.	875'000

Die Projektierungskosten von 875'000 Franken sowie die Kosten für den Studienauftrag in Höhe von 450'000 Franken sind Bestandteil der späteren Baukosten. Die detaillierten Baukosten können erst verbindlich nach Ausarbeitung des Projekts mit dem Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 10%) genannt werden. Der Ausführungskredit bedarf der Zustimmung des Soveräns an der Urne.

5. Termine

Stimmt die Gemeindeversammlung dem Kredit für die Projektierung des neuen Lehrschwimmbads zu, würde im Sommer 2023 ein fertiges Vorprojekt (Bauprojekt) mit Kostenvoranschlag zur Verfügung stehen.

Die Abstimmung über den Ausführungskredit an der Urne ist für Herbst 2023 vorgesehen, woraufhin bei Zustimmung im Herbst 2024 mit dem Bau begonnen werden kann. Eine Terminplanung der Architekten hat ergeben, dass die Fertigstellung des Lehrschwimmbads nicht vor Herbst 2026 zu erwarten ist.

6. Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat zeigt sich erfreut über das Resultat des Studienauftrags zum Lehrschwimmbad. Mit der Durchführung des Studienauftrags konnte ein wichtiger Meilenstein erreicht werden. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass das Projekt zeitverzugslos in die nächste Projektphase gestartet werden kann. Für Gemeinderat ist der Bau des Lehrschwimmbads nötig und der Bedarf ist mehrfach ausgewiesen. Es steht für ihn ausser Frage, dass ein qualitativ hochstehender und regelmässiger Schwimmunterricht angeboten werden muss. Mit dem Beschluss der Gemeindeversammlung vom September 2020 für die Studienaufträge ist das öffentliche Interesse an diesem Neubau bestätigt.

Die mutmasslichen Gesamtkosten sind für den Gemeinderat nachvollziehbar. Die Schätzung der Projekte aus dem Studienauftrag mit Gesamtkosten in der Grössenordnung von 15 bis 19,1 Mio. Franken und die damit verbundene Kostensteigerung gegenüber dem Kreditantrag für den Projektwettbewerb spiegeln die aktuelle Marktlage wieder.

Ausser dem beschriebenen Neubau gibt es keine ernsthaften Alternativen. Dem Gemeinderat ist es daher ein Anliegen, dass im Rahmen der Projektierung Kosteneinsparungen geprüft werden, um die Zielkosten zwischen 13,5 und 14 Mio. Franken zu halten.

Dem Projekt kann entgegnet werden, dass die Kosten für die Erstellung zu hoch sind. Der Gemeinderat anerkennt diese mögliche Entgegnung und hat daher mit der Vorgabe der Zielkosten reagiert. Für ihn liegt jedoch der Unterschied darin, dass die höheren Baukosten auf die aktuelle Marktlage zurück zu führen sind und weniger auf das Projekt selber. Die veränderte Marktlage konnte, aus Sicht des Gemeinderates, im Vorfeld nicht antizipiert werden.

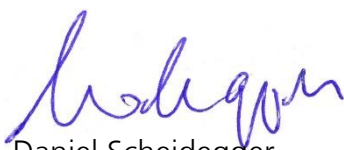
Insgesamt ist es für den Gemeinderat folgerichtig, nach dem Entscheid der Gemeindeversammlung vom September 2020 den nächsten Schritt für einen neuen Lehrschwimmbad einzuleiten und das Projekt auch weiterhin prioritär zu behandeln.

Stäfa, 20. September 2022

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA



Christian Haltner
Gemeindepräsident



Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber