



Gemeindeversammlung
28. November 2022

Antrag des Gemeinderats

2 Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten
Kredit Fr. 1,8 Mio. für Wettbewerb und
Projektierung

2 Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten Kredit Fr. 1,8 Mio. für Wettbewerb und Projektierung

Antrag

1. Zur Durchführung eines Projektwettbewerbs mit anschliessender Projektierung für den Ersatzneubau der Turnhalle Obstgarten wird ein Verpflichtungskredit von 1,8 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
-

Die Vorlage in Kürze

Die Turnhalle der Schulanlage Obstgarten wurde 1969 erstellt und ist heute umfassend sanierungsbedürftig, so dass es einen Ersatzneubau bedarf. Einer der grössten Mängel ist das Dach, welches bereits 2016 und 2019 auf Grund von Wassereintritten saniert wurde. Darüber hinaus besteht erheblicher Erneuerungsbedarf bei der übrigen Gebäudehülle und der veralteten Haustechnik. Im Jahr 2020 wurde eine Nutzungsstudie initiiert, welche Lösungsstrategien von einer Sanierung bis zu einer 4-fach Turnhalle prüfte. Der Gemeinderat empfiehlt auf Basis der Studie einen Ersatzneubau mit annähernd gleichen Dimensionen wie die heutige Halle. Der Ersatzneubau beinhaltet eine Doppelturnhalle Typ B (Spielfeld für Handball und Unihockey), eine Einfachturnhalle sowie Zusatzsporträume. Damit wird die Grundfläche zwar nicht massiv vergrössert, durch die unterschiedlichen Hallentypen entsteht jedoch eine höhere Flexibilität für die Nutzung.

Die Raumbedürfnisse wurden wiederholt mit den Nutzern in der Schule Stäfa und den Vereinen konkretisiert. Die Hauptnutzflächen des Ersatzneubaus sind die Doppelhalle mit Geräteraum und Tribüne, die Einfachhalle mit Geräteraum sowie die Zusatzsporträume. Diese Räume bilden die zentralen Orte, um die sich die notwendigen dienenden Räume anordnen. In der Doppelhalle B sollen Sportarten wie Badminton, Basketball, Geräteturnen, Handball, Unihockey, Volleyball usw. ausgeübt werden können. Die Einfachhalle soll, neben dem Schulsport, vor allem für Trainings von Vereinen sowie das Geräteturnen genutzt werden. Ein Gymnastikraum ergänzt das Angebot für den Schul- und Vereinssport.

Die zu erwartenden Erstellungskosten wurden auf Grundlage der Nutzungsstudie im März 2022 geschätzt und an die gegenwärtige Marktsituation angepasst. Die zu erwartenden Erstellungskosten belaufen sich auf rund 20,1 bis 25,1 Mio. Franken.

Mit dem heutigen Kreditantrag wird in einem nächsten Schritt ein Projektwettbewerb für den Ersatzneubau der Obstgartenturnhalle in Angriff genommen. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen konkrete Lösungsvorschläge gefunden und schliesslich das am besten geeignete Projekt weiter bearbeitet werden. Im Anschluss wird in der Projektierung das Bauprojekt auf der Grundlage des als bestgeeigneten Projekts erarbeitet. Das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag ist anschliessend die Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Baukredit. Derzeitiges Ziel ist es, die neue Turnhalle Obstgarten im Winter 2028 / 2029 in Betrieb zu nehmen.

Der Gemeinderat ist sich der Bedeutung des Sports, im Besonderen für die heranwachsende Generation, bewusst. Der Sport dient als Ausgleich während den Schulstunden sowie zur Gesundheitsförderung in der Freizeit. Sport stärkt zudem den sozialen Zusammenhalt. Der Gemeinderat möchte das vorhandene Sportangebot erhalten und einen uneingeschränkten Schulsportbetrieb sowie einen Vereinsbetrieb mit gewissen Entwicklungsoptionen ermöglichen. Dazu ist im Falle der Turnhalle Obstgarten aus Sicht des Gemeinderates ein Ersatzneubau notwendig, um sowohl den Bedürfnissen der Schule als auch denjenigen der Vereine gerecht zu werden. Zudem ist die heutige Turnhalle am Ende ihrer Lebensdauer angekommen und benötigt einen umfassenden baulichen Eingriff. Der Zeitpunkt dafür ist nach Auffassung des Gemeinderats gekommen. Er empfiehlt der Gemeindeversammlung darum, den Kredit von 1,8 Mio. Franken zu bewilligen.

Beleuchtender Bericht

1. Ausgangslage

Die Turnhalle der Schulanlage Obstgarten wurde im Jahr 1969 erstellt und ist heute umfassend sanierungsbedürftig, so dass sie eines Ersatzneubaus bedarf.

2016 wurden anhand einer Zustandsanalyse die verschiedenen Defizite der bestehenden Halle aufgezeigt. Im November 2019 wurde als Notmassnahme das Hauptdach teilweise provisorisch abgedeckt. Aufgrund des undichten Dachs mussten in der Folge die innere Deckenbekleidung mechanisch befestigt werden. Im Sommer 2021 zeigten sich durch einen erneuten Wassereintritt, dass das Notdach von 2019 undicht war und die Ausführung nicht dem Stand der Technik entsprachen. Der Gemeinderat hat in der Folge eine Notsanierung des Flachdachs der Turnhalle angeordnet und dafür einen Kredit von 390'000 Franken bewilligt. Die Halle wurde inzwischen so unterhalten, dass sie nutzbar bleibt und die notwendigen sicherheitstechnischen Bedingungen erfüllt.

Für ein Sanierungskonzept und eine Machbarkeitsstudie zu einem Ersatzneubau hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 28. Januar 2020 einen Kredit von 115'000 Franken bewilligt. Auf dieser Grundlage wurde unter anderem der heutige Antrag für einen Projektierungskredit entwickelt.

2. Bedürfnisprüfung

2.1 Vorstudien

In verschiedenen Studien wurde seit Anfang 2020 nach einer Lösungsstrategie gesucht, wie und in welchem Umfang die Turnhalle Obstgarten saniert oder ersetzt werden kann. Die Studien basieren auf der Norm 201 Sporthallen vom Bundesamt für Sport. In der Machbarkeitsstudie "Doppelhalle B" vom 25. Februar 2021 wurden die folgende Lösungsstrategien geprüft:

- a) Sanierung bestehende Hallen
 - Sporthalle (teilbar in 2 Felder, ca. 860m²)
 - Gymnastikhalle/Mehrzweckraum (375m²)

- b) 2-fach Sporthalle Typ B mit Zusatzsporträumen
 - Sporthalle (44 x 23,5m, teilbar in 2 Felder, ca. 1030m²)
 - Mehrzweckhalle (690m²)

- Zusatzsporträume (480m²; Fitness, etc.)
- c) 3-fach Sporthalle mit Zusatzsporträumen
 - Sporthalle (49 x 28m, teilbar in 3 Felder, ca. 1372m²)
 - Mehrzweckhalle (354m²)
 - Zusatzsporträume (380m², Fitness, etc.)
- d) 4-fach Sporthalle mit Zusatzsporträumen
 - Sporthalle (65 x 28m, teilbar in 4 Felder, ca. 1820m²)
 - Mehrzweckhalle (354m²)
 - Zusatzsporträume (380m², Fitness, etc.)

Von den geprüften Lösungsansätzen wurde die Doppelhalle Typ B mit Zusatzräumen weiterverfolgt, aus folgenden Überlegungen: Eine Doppelturnhalle B entspricht mit dem Fussabdruck dem heutigen Turnhallengebäude. Somit wird der soeben sanierte Pausenplatz nicht tangiert. Die ortsbauliche Einordnung kann sichergestellt werden. Sie deckt das vorhandene Sportangebot ab und erlaubt im Unterschied zu einer Sanierung die heute gängigen Anforderungsmasse für die Ausübung der verschiedenen Sportarten.

Zudem ergab die Machbarkeitsstudie, dass nicht eine grosse Halle, sondern zwei unterschiedlich grosse Hallen realisiert werden sollen. Eine, in der sowohl Handball, Fussball und Unihockey (Grossfeld) bis zu Turnieren gespielt werden kann, sowie eine adäquate Mehrzweckhalle. Diese schafft Raum für eine weitere Nutzung, da die genannten Sportarten oftmals die ganze Doppelhalle belegen würden. Hinzu kommt, dass sich eine 3- oder 4-fach Sporthalle mit ihren Ausmassen nur schwer in die Umgebung befriedigend integrieren lässt. Basierend auf diesen Erkenntnissen wurde 2021 eine Projektdefinition für eine Doppelhalle Typ B erstellt sowie die Bedürfnisse der Nutzer eruiert.

2.2 Nutzungsstudie

Die Idee der Studie zur Doppelhalle Typ B ist es, die bestehende Grundfläche (Fussabdruck) des heutigen Turnhallengebäudes zu erhalten, damit möglichst keine zusätzlichen Flächen beansprucht werden. Durch ein weiteres Untergeschoss kann das Raumangebot erweitert und zusätzliche Räume für die Schulen, Vereine und andere Nutzungen geschaffen werden. Der heutige Turnhallentrakt wird dabei bis auf die Werk- und Lagerräume im Untergeschoss komplett abgebrochen. Das Vorgehen erscheint massvoll und in ortsbaulicher Hinsicht für das angrenzende Wohnquartier angemessen.

Das Raumprogramm wurde einerseits unter Berücksichtigung von Belegungsplänen der Turn- bzw. Sporthallen der Gemeinde Stäfa erstellt und andererseits in Rücksprache mit der Schule Stäfa und den Sportvereinen optimiert. Für die Schule Stäfa lässt sich fest-

stellen, dass die Räumlichkeiten heute und in Zukunft ausreichend sind. Die Sportvereine hingegen haben heute keine Möglichkeit weiter zu wachsen oder zusätzliche Angebote zu generieren, deshalb sind sie auf ein zusätzliches Platzangebot angewiesen. Dieses kann mit der Doppelhalle Typ B mit den Zusatzsporträumen geschaffen werden.

Auf den jeweiligen Geschossen sind in der Nutzungsstudie folgende Hauptnutzflächen angeordnet:

Untergeschoss

- Mehrzweckhalle 550m², Höhe 6,5m
Die Mehrzweckhalle im Untergeschoss soll vor allem für das Geräte- und Kunstturnen (aktuell 22 Belegungsstunden in verschiedenen Hallen) genutzt werden. Die Idee ist, dass man schwere und grosse Turngeräte, Parcours etc. nach Gebrauch stehen lassen kann, um die Auf-/Abbauzeiten zu minimieren.
- Kraftraum 110 m², Höhe 3,5m
Der Fitness- und Krafttrainingsraum dient dem Schul- und Vereinssport sowie dem freizeitorientierten Training zur Erhaltung oder Verbesserung der körperlichen Leistungsfähigkeit

Zwischengeschoss - Zugang Sportler / Mehrzweckhalle (unteres EG)

- Seminar-/ Vereinsraum 120m²
Der Seminar- und Vereinsraum ist vielseitig nutzbar. So kann er zum Beispiel den Vereinen oder Schulen für Besprechungen, Schulungen etc. dienen. Es besteht auch die Möglichkeit diesen Raum extern zu vermieten. Der Raum ist über den unteren Pausenplatz unabhängig zugänglich.

Erdgeschoss

- Doppelhalle Typ B 1034m², Höhe 8m, 3-fach Teilung

Obergeschoss

- Gymnastikraum 200 m², Höhe 3,5m
Der Gymnastikraum dient gymnastischen Trainingsformen, Aerobic, Tanz, Yoga und dgl.
- Tribüne 160m²

Innerhalb der Studie wurden die Kosten grob geschätzt, basierend auf der kubischen Berechnung nach SIA 416 und einem Gebäudevolumen von 28'204 m³. Die Kosten für die Doppelhalle Typ B inklusive Zusatzsporträumen, analog der Nutzungsstudie, belaufen sich bei einer Genauigkeit von plus/minus 25% auf 17,1 Mio. Franken (Stand Februar 2021). Bezüglich des weiteren Vorgehen und im Wissen, dass es sich bei der damaligen Studie noch nicht um ein Projekt handelt, sondern um eine Abbildung der Bedürfnisse wird für die Weiterbearbeitung ein klassischer Projektwettbewerb beabsichtigt.

2.3 Vorgaben Projektwettbewerb

In die Definition der Vorgaben zum Projektwettbewerb sind die Bedürfnisse der Schule Stäfa sowie der Sportvereine eingeflossen. Die Nutzungsstudie bildet hauptsächlich das maximale Volumen am Standort ab. Um mit dem Projektwettbewerb ein bewilligungsfähiges Projekt zu erhalten und den gestalterischen Spielräumen ausreichend Rechnung zu tragen, wurden die Hauptflächen im Raumprogramm für die Weiterbearbeitung definiert:

Doppelhalle Typ B, 23,5m x 44m x 8m, mit:

- 3-fach Teilung,
- Tribüne mit 250 Sitzplätzen (teilweise ausfahrbar möglich)
- Geräteraum gemäss BASPO Richtlinien(160m²)

Einfachhalle / Mehrzweckhalle, min. 16,5m x 28m x 7m, mit:

- Geräteraum gemäss BASPO Richtlinien (80m²)
- Gymnastikraum ca. 200m², Höhe 3,5m, unterteilbar in zwei Räume
- Geräteraum 30m² zu Gymnastikraum
- Seminarraum 72 m² + 36m², verbunden (wie Schulraum und Gruppenraum)
- Eingang / Foyer zu Doppelhalle min. 180m² repräsentativ, mit Platz für Festwirtschaft

Der Gemeinderat will in diesem Projekt die Grundsätze des CO₂-freien Bauens umsetzen. Eine wichtige Zielsetzung besteht in der nachhaltigkeitsorientierten Planung. Von den Planern werden zukunftsweisende Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen. Nachhaltigkeitskriterien sind daher Minimierung der Lebenszykluskosten und des Energieverbrauchs im Betrieb sowie der «Grauen Energie».

3. Projektdefinition

3.1 Projektbezogene Vorgaben

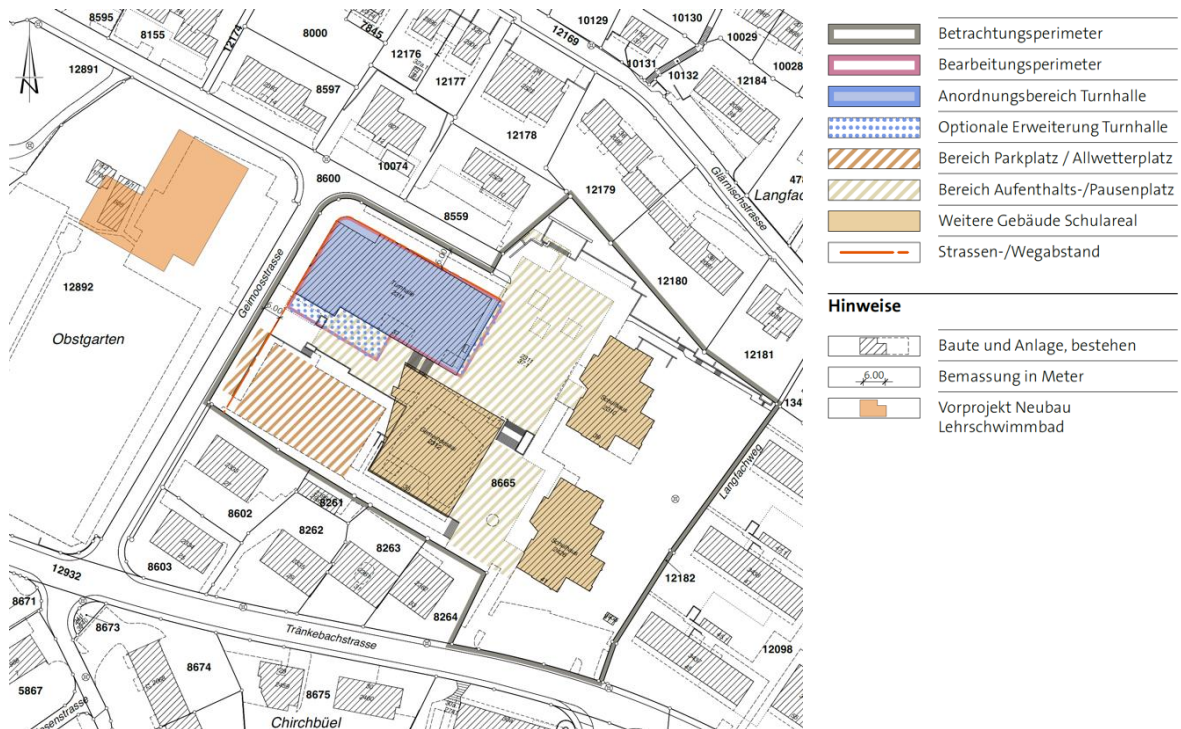
3.1.1 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter erstreckt sich über die Parzelle 8665. Sie umfasst die Turnhalle, den Gemeindesaal sowie die beiden Schulhäuser. Verbunden werden die Gebäude durch den in der Mitte gelegenen Pausenplatz.



Betrachtungsbereich, map.geo.ch, Juli 2022

Der Ersatzbau soll innerhalb des Anordnungsbereichs Turnhalle (blau) platziert werden. Dieser entspricht der bestehenden Grundfläche des Turnhallegebäudes. Der untenstehende Übersichtsplan beinhaltet sämtliche Rahmenbedingungen des Bearbeitungsbereichs.



Übersichtsplan Strittmatter und Partner AG September 2022

3.1.2 Bestand

Das Turnhallegebäude kann bis auf die Werk- und Lagerräume im Unterschoss, komplett abgebrochen werden. Die Schutzräume 1 bis 8, die Metallwerkstatt, der Werkraum sowie die Hobelwerkstätte müssen erhalten bleiben. Aus Gründen der Nachhaltigkeit kann auch der Erhalt der Primärstruktur geprüft werden.

3.1.3 Nutzung

Für die Schule sind die Hallen in der heutigen Situation ausreichend, in den nächsten zehn Jahren rechnet die Schule Stäfa mit 16 bis 18 Klassen. Allerdings wünscht sich die Schule Stäfa zusätzliche, spezifizierte Räumlichkeiten wie Gymnastik- und Fitnessräume. Die Sportvereine haben im jetzigen Zustand keine Möglichkeit weiter zu wachsen und zusätzliche Angebote zu generieren, da das Platzangebot fehlt. Mit der Doppelhalle B sowie insbesondere durch die zusätzliche Einfachturnhalle und einen separaten Gymnastikraum kann dieses Problem gelöst werden. Heute sind der Handballclub, der Turnverein und der Unihockeyclub die grössten Nutzer der beiden Turnhallen. Unter anderem Handball, Unihockey (Grossfeld) und Fussball sollten auch in der Zukunft trainings- und wettkampfmässig in der Doppelhalle B gespielt werden können. Der Spielbetrieb der Aktivteams des Handballclubs (vor allem NLB-Team) wird jedoch auch zukünftig in der "Halle für Alle" auf der Sportanlage Froberg stattfinden müssen.

3.1.4 Raumprogramm

Die Raumbedürfnisse wurden wiederholt mit den Nutzern konkretisiert. Hierbei wurden die einzelnen Nutzungen und ihr Flächenbedarf sowie die betrieblichen Abhängigkeiten in einem Raumprogramm für den Ersatzneubau aufbereitet. Als Grundlage diente die BASPO Richtlinien 201, wobei unter anderem dem Raumzuordnungsschema Rechnung zu tragen ist (Saubergang, Schmutzgang).

Die Hauptnutzflächen des Ersatzneubaus sind die Doppelhalle B mit Geräteraum und Tribüne, die Einfachhalle mit Geräteraum sowie die Zusatzsporträume. Diese Räume bilden die zentralen Orte, um die sich die notwendigen dienenden Räume anordnen. Die Tribüne für 250 Personen erlaubt kleinere Wettkämpfe, ergänzt wird diese Fläche um ein Foyer mit Platz für eine Festwirtschaft. Die Einfachhalle soll, neben dem Schulsport, vor allem vom Turnverein genutzt werden. Ein Gymnastikraum sowie ein Seminar- und Vereinsraum ergänzen das Angebot.

3.1.5 Provisorium

Während der Dauer der Erstellung der neuen Turnhalle Obstgarten ist ein Bauprovisorium unumgänglich. 2022 wurde eine Machbarkeitsstudie für eine temporäre Ausweichturnhalle erarbeitet, welche auf der westlichen Wiese neben dem Sportareal Obstgarten vorgesehen ist. Sie soll einen adäquaten Ersatz der Turnhalle Obstgarten während der Bauzeit sein aber auch als Ausweichturnhalle für weitere Turnhallensanierungen in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Diese Ausweichmöglichkeit ist zwingend notwendig, damit die Turnhalle Obstgarten abgebrochen werden kann. Über sie wird durch die Stimmberechtigten noch separat zu entscheiden sein.

3.2 Rahmenbedingungen

3.2.1 Ortsbauliche Anforderungen

Der Ersatzneubau soll, zusammen mit dem Schulcampus, dem Gemeindesaal, der Bibliothek und den Sportanlagen ein ortsbauliches Ensemble bilden. Zudem soll im Rahmen des Projektwettbewerbs eine architektonische Auseinandersetzung mit den bestehenden Gebäuden im Hinblick auf Nachhaltigkeit, Qualität und Inhalt stattfinden. Für die Umgebung sind keine oder möglichst geringe zusätzliche Immissionen für die Nachbarschaft (Licht und Lärm) anzustreben.

3.2.2 Nachhaltigkeit

Die Gemeinde setzt mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik um. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben.

Der Gemeinderat will die Rolle der Nachhaltigkeit bei den Immobilien aktiv wahrnehmen. Um die ambitionierten Nachhaltigkeitsziele der Schweiz, aber auch der Gemeinde Stäfa sicherzustellen, sollen bereits in der Wettbewerbsphase bei der Auswahl der Planer sowie in der späteren Projektierung Nachhaltigkeitskriterien Eingang finden. Vom Planer werden zukunftsweisende Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit, Behaglichkeit, Gebrauchstauglichkeit und Architekturqualität erzielen.

Die Nachhaltigkeitskriterien können für die Wettbewerbsphase heruntergebrochen werden, auf eine Minimierung der Lebenszykluskosten, des Energieverbrauchs im Betrieb und der Energie und Treibhausgase für die Erstellung. (Lebenszyklus). Ziel des nachhaltigen Bauens ist es, den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes zu berücksichtigen. Dies kann etwas höhere Erstellungskosten zu Gunsten der Umwelt bedeuten,

welche sich dann im Betrieb wieder einsparen lassen und langfristig deutlich kostengünstiger sind. Der umweltschonende Betrieb einer Liegenschaft ist für die Erreichung der gesteckten Nachhaltigkeitsziele von hoher Bedeutung. Zusätzlich strebt die Gemeinde Stäfa neben der Optimierung der Energie im Betrieb die Minimierung der Grauen Energie an, um auch die baulich bedingten Emissionen über die Wertschöpfungskette zu berücksichtigen.

3.2.3 Energieversorgung

Für den Ersatzneubau soll im Wettbewerb ein eigenständiges bzw. hybrides Heizungskonzept, mit der Möglichkeit eines teilweisen Anschlusses an den Wärmeverbund Obstgarten (separates Projekt) geprüft werden. Mit der Überprüfung soll sichergestellt werden, dass auch regenerative Energiequellen (z.B. Geothermie) zur Wärmeerzeugung ausgeschöpft werden.

3.3 Kosten

Die zu erwartenden Kosten wurden im Februar 2020, basiert auf der Grundlage der Nutzungsstudie, geschätzt. Die Berechnung wurde anhand der geschätzten Kubatur durchgeführt. Dies ergab für den Ersatzneubau der Turnhalle Obstgarten Erstellungskosten zwischen 17,1 Mio. und 21,4 Mio. Franken, ohne Reserven.

Unabhängig von der Ungenauigkeit der Nutzungsstudie, die der Projektphase geschuldet ist, sind seit 2020 im Baugewerbe Kostensteigerungen von rund 7% entstanden (gemäss Baupreisindex). Gemäss der hochgerechneten Grobkostenschätzung unter Berücksichtigung der Kostensteigerung sowie einer Reserve von 10% belaufen sich die zu erwartenden Erstellungskosten, Stand August 2022, auf 20,1 bis 25,1 Mio. Franken.

3.4 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) November 2022
	22 Auswahlverfahren	Entscheid Herbst 2023	
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Start Projektierung Winter 2023/24	Ausführungskredit (Urne) 2025
	32 Bauprojekt		
	33 Bewilligungsverfahren		
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung		
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt		
	52 Ausführung		
	53 Inbetriebnahme	2028/29	Bauabrechnung (Gemeindeversammlung)
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb		
	62 Erhaltung		

Im vorliegenden Projekt konnten die Phasen 1 (Strategische Planung) und 21 (Projektdefinition) abgeschlossen werden. Für das Auswahlverfahren (Projektwettbewerb) und die Projektierungsphase (Vorprojekt, Bauprojekt) wird nun mit dem vorliegenden Antrag ein Kredit beantragt.

3.5 Alternative

Eine Alternative zum Ersatzneubauprojekt könnte eine Totalsanierung darstellen, wie sie im Rahmen der Vorstudie geprüft wurde. Im Inneren müsste das Ziel einer Sanierung sein, dass die Hauptnutzflächen der heutigen Halle trotz der notwendigen Anpassungen (Einbau Lift) erhalten werden könnten. Allfällige notwendige statische und brandschutztechnische Ertüchtigungen können hingegen nicht abgeschätzt werden und allenfalls zur Folge haben, dass die Nutzbarkeit eingeschränkt wird. Die Flächen der heutigen Halle betragen rund 2'300m², dem gegenüber stehen rund 3'550 m² des Ersatzneubaus der Doppelturnhalle, dies entspricht einer Vergrößerung um 50%.

Eine Totalsanierung müsste sich zudem den gestiegenen technischen, energetischen sowie betrieblichen und baurechtlichen Anforderungen unterwerfen. Vorteil der Sanierung gegenüber einem Ersatzneubau ist vor allem der ressourcenschonende Umgang mit Baustoffen (Kreislaufwirtschaft), dem gegenüber steht jedoch, dass Geothermie unter dem Gebäude als Wärmequelle nicht genutzt werden kann.

Basierend auf der Kostenschätzung aus einer Vorstudie sowie zuzüglich einer Reserve von 10% und Kostensteigerungen von rund 7% (seit 2020) wurden die Sanierungskosten auf rund 10,5 bis 13,5 Mio. Franken geschätzt. Eine Totalsanierung hat jedoch generell eine grosse Kostenunsicherheit. Ausserdem brächte eine Totalsanierung keinen Mehrwert für die Nutzung der Turnhalle, was nach Auffassung des Gemeinderats den doch sehr beträchtlichen Kostenaufwand für eine Sanierung kaum zu rechtfertigen vermöchte.

4. Projektwettbewerb / Projektierung

Mit dem vorliegenden Kreditantrag soll im nächsten Schritt ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren für den Ersatzneubau Turnhalle Obstgarten initiiert werden. Gemäss Internationaler Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVÖB) und der geltenden Submissionsverordnung (SVO) müssen die Planerleistungen bei der zu erwartenden Honorarsumme öffentlich und international ausgeschrieben werden.

Das Wettbewerbsverfahren mit lösungsorientiertem Inhalt selektioniert unter Konkurrenz den besten Beitrag. Die Gemeinde sowie die Teilnehmenden tragen damit zusammen zur Förderung einer Baukultur mit hoher Qualität bei. Diese Beschaffungsform hat zum Ziel, die beste Lösung für eine vorgegebene Aufgabe zu finden. Der vorgeschlagene Generalplanerwettbewerb im selektiven Verfahren beabsichtigt die spätere Realisierung mit einem Generalplanerteam. Es evaluiert sämtliche definierten Planer. Der daraus resultierende Generalplanervertrag hat den Vorteil, dass die Verantwortlichkeiten und Kontakte gebündelt sind. Durch das selektive Verfahren sollen Planer mit den nötigen Referenzen für die Aufgabe ausgewählt werden. Ziel des Wettbewerbs bleibt die Findung eines guten betrieblichen, ökonomischen, gestalterisch hochstehenden und realisierungsfähigen Projektes. Die Verfasser des Siegerprojektes sollen mit der weiteren, direkt nachfolgenden Projektierung des Bauvorhabens beauftragt werden.

Im Anschluss wird in der Projektierung das Siegerprojekt konkretisiert, der Planungsauftrag für die nächste Phase formuliert und das Projekt dementsprechend weiterbearbeitet. Ziel ist es, mit der Projektierung die nötige Sicherheit zum Projektinhalt (genügende Projekttiefe), den Planungs- und Baukosten (bessere und genügende Kostengenauigkeit) und die Termine (Prozesssicherheit) zu erhalten. Das Arbeitsergebnis bildet die Grundlage für den späteren Volksentscheid zum Baukredit bilden.

5. Kosten

5.1 Projektwettbewerb

Die Kosten für den Projektwettbewerb nach SIA 142 belaufen sich zuzüglich einer Bereinigungsstufe / Überarbeitung auf 375'000 Franken inkl. MwSt (Genauigkeit $\pm 20\%$). Die Kosten setzen sich aus den folgenden Leistungen zusammen:

Leistungen	Kostenschätzung $\pm 20\%$, inkl. MwSt.	
Programmentwicklung	Fr.	28'000
Grundlagenerarbeitung	Fr.	24'000
Präqualifikation / Ausschreibung	Fr.	21'000
Wettbewerbsverfahren	Fr.	87'000
Option Bereinigungsstufe	Fr.	23'000
Preissumme und Abschlussarbeiten	Fr.	173'000
Nebenkosten	Fr.	2'000
Reserve	Fr.	17'000
Total Projektwettbewerb	Fr.	375'000

Das Preisgeld von rund 173'000 Franken inkl. MwSt. wurde anhand der SIA Norm 142 berechnet. Die Kosten für allfällige vertiefende Abklärungen wurden in der Position Bereinigungsstufe berücksichtigt. Deren Bedarf und Umfang ist abhängig von der Qualität der Wettbewerbsbeiträge.

5.2 Projektierungskosten

Die Honorarkosten (sämtliche Planerhonorare) für die Projektierung basieren auf der Schätzung ($\pm 20\%$) der Nutzungsstudie. Aus dem prognostizierten Kostenrahmen von 20,1 bis 25,1 Mio. Franken ergibt sich ein voraussichtliches Planerhonorar (Architekt, Fachplaner, Spezialisten) über alle Projektphasen (Phase 31-53) von rund 4,15 Mio. Franken. Die Kosten für die Projektierung (Phase 3) setzen sich wie folgt zusammen:

Leistungen	Kostenschätzung $\pm 20\%$, inkl. MwSt.	
Projektierung (Phase 3)	Fr.	1'345'000
Unvorhergesehenes (Sondierungen, etc.)	Fr.	80'000
Total Projektierungskosten inkl. MwSt.	Fr.	1'425'000

Für die Projektierung werden Kosten von rund 1,425 Mio. Franken geschätzt, wobei sie projektabhängig sind. Die voraussichtlichen Kosten für die Projektierung bei der Gemeindeversammlung zusammen mit den Wettbewerbskosten zur Genehmigung beantragt.

5.3 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten für die Durchführung des Wettbewerbes und der Projektierung setzen sich wie folgt zusammen:

Projektphasen	Kostenschätzung +/- 20%, inkl. MwSt.
Projektwettbewerb (Phase 22)	Fr. 375'000
Projektierung (Phase 3)	Fr. 1'425'000
Total Projektierungskosten inkl. MwSt.	Fr. 1'800'000

6. Termine

Kredit Wettbewerb/Projektierung	November 2022
Entscheid Projektwettbewerb	Herbst 2023
Abschluss Projektierung	2025
Ausführungskredit (Urnenabstimmung)	2025
Inbetriebnahme	2028 / 2029

7. Schlussbemerkungen

Sämtliche Turnhallen der Gemeinde Stäfa sind von Montag bis Freitag ausserhalb der Belegungszeiten der Schule Stäfa komplett ausgelastet. Ein Wachstum der Sportvereine, die auf eine Sporthalle angewiesen sind, ist derzeit nicht möglich. Dies ist besonders kritisch, da immer mehr Vereine mit Wartelisten zu kämpfen haben und auf Grund der aktuellen Platzengässe keine weiteren Kinder und Jugendliche aufnehmen können.

Der Bau von Zusatzräumlichkeiten würde die Situation verbessern, dass diejenigen Gruppen der Vereine, welche nicht zwingend eine Turnhalle benötigen (Tanzen, Gymnastik, Aerobic, usw.), ihre Trainings zukünftig in einem polyvalent einsetzbaren Gymnastik-/Kraftraum ausüben könnten. Dies würde wiederum in den Turnhallen Platz für neue Angebote schaffen. Zudem generiert der Bau eines polyvalent einsetzbaren Gymnastik-/Kraftraums den Anreiz, dass neue Angebote geschaffen werden, welche durch den Wandel der Bevölkerung (Trend zu ungebundenem Sport) aktuell sehr gefragt sind.

Gleichzeitig ermöglicht ein Ausbau der jetzigen Turnhalle zu einer Doppelturnhalle B die Möglichkeit, die Halle zu dritteln, um noch mehr Trainings parallel abhalten zu können. Daher wurde im Raumprogramm eine grössere Anzahl Garderoben berücksichtigt, was bei einer Totalsanierung der bestehenden Halle nicht möglich wäre. Zudem würde eine Sanierung langfristig wohl auch nicht genügen, um die stetig steigenden Anforderungen der verschiedenen Sportverbände (bezüglich Sicherheitsabständen, etc.) zukünftig erfüllen zu können. Dies hätte zur Folge, dass in dieser Halle wohl kein Unihockey und Handball mehr wettkampfmässig gespielt werden könnte.

Der Gemeinderat ist sich der Bedeutung des Schulsports sowie des Vereinssports, im Besonderen für die heranwachsende Generation, bewusst. Der Sport dient als Ausgleich während den Schulstunden sowie zur Gesundheitsförderung in der Freizeit. Sport stärkt den sozialen Zusammenhalt. Der Gemeinderat möchte das vorhandene Sportangebot erhalten und einen uneingeschränkten Schulsportbetrieb sowie Vereinsbetrieb gewährleisten. Dazu müssen die vorhandenen Sporthallen saniert oder wie im Falle der Turnhalle Obstgarten gänzlich erneuert werden.

Für den Gemeinderat steht ausser Frage, dass die Turnhalle Obstgarten durch einen Ersatzneubau erneuert werden muss, um den Schul- sowie Vereinssport langfristig sicher zu stellen und dem Sportangebot in Stäfa eine Perspektive zu geben. Die Sicherstellung des vorhandenen Sportangebots *und* dessen Weiterentwicklung stellen ein öffentliches Interesse dar. Zum beschriebenen Ersatzneubau gibt es nach Ansicht des Gemeinderats keine ernsthaften Alternativen.

Stäfa, 4. Oktober 2022

IM NAMEN DES GEMEINDERATS STÄFA

Christian Haltner
Gemeindepräsident

Daniel Scheidegger
Gemeindeschreiber