

Gemeindeabstimmung vom 17. November 2019

Projektierungskredit von CHF 1'450'000.00, inkl. MwSt.,
für eine Dreifach-Turnhalle mit Lernschwimmbecken
auf der Schulanlage Feld 1, Reidholzstrasse 2,
Richterswil (Kat.Nr. 6667)



Gemeindeabstimmung

vom 17. November 2019

An die Stimmberechtigten

Gestützt auf Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung vom 25. November 2018 unterbreiten wir Ihnen folgenden Antrag zur Abstimmung an der Urne:

Projektierungskredit von CHF 1'450'000.00, inkl. MwSt., für eine Dreifach-Turnhalle mit Lernschwimmbecken auf der Schulanlage Feld 1, Reidholzstrasse 2, Richterswil (Kat.Nr. 6667).

Wir laden Sie ein, diese Vorlage zu prüfen und bis zum Abstimmungssonntag, dem 17. November 2019, Ihre Stimme abzugeben.

Richterswil, 19. Aug. 2019 **DER GEMEINDERAT**

Antrag des Gemeinderates

1. Der Durchführung eines Studienauftrags gemäss der SIA Ordnung 143 Ordnung für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge sowie der darauffolgenden Projektierung für den Neubau einer Dreifach-Turnhalle mit Tiefgarage und Lernschwimmbecken in der Schulanlage Feld wird zugestimmt.
2. Der dafür erforderliche Projektierungskredit von CHF 1'450'000, inkl. MwSt., wird genehmigt.
3. Der Gemeinderat wird mit der Umsetzung der Projektierungsarbeiten beauftragt.

Das Wichtigste in Kürze

Am 27. September 2017 reichte das Initiativkomitee «Halle für Alle» eine Initiative ein. Gemäss Initiativtext wurde der Gemeinderat beauftragt, zuhanden der Gemeindeversammlung eine Machbarkeitsstudie für die Realisierung einer Dreifachturnhalle auf dem Schulhausareal Feld für maximal CHF 100'000.00 in Auftrag zu geben. Insgesamt wurde die Prüfung von vier verschiedenen Varianten verlangt. Die Gemeindeversammlung stimmte am 15. März 2018 der Initiative zu.

Im Mai 2018 genehmigte der Gemeinderat einen Projektierungskredit von CHF 100'000.00 und erteilte dem Architekturbüro idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA aus Wädenswil, den Auftrag, die Machbarkeitsstudie im Sinne der Initiative zu erarbeiten.

Das Architekturbüro idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA legte in der Folge die Machbarkeitsstudie mit vier Varianten und den entsprechenden Kostenschätzungen (+/- 25%) vor. Die günstigste Variante ohne Schwimmbad prognostiziert Kosten in der Höhe von ca. CHF 14.6 Mio. Die teuerste Variante mit Schwimmbad und Mehrzweckhalle geht von Kosten in der Höhe von CHF 25.65 Mio. aus.

An der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 empfahl der Gemeinderat den Stimmberechtigten die Weiterverfolgung der Variante 3 (Dreifach-Turnhalle mit Tiefgarage und Lernschwimmbecken). Diese Variante prognostiziert Kosten in der Höhe von ca. 21.75 Mio. (+/- 25%) und deckt die Bedürfnisse der Sportvereine, der Schule und diejenigen der Gemeinde in einem ausgewogenen Verhältnis ab. Die Gemeindeversammlung beschloss, die Variante 3 weiter entwickeln zu lassen. Damit die Gemeinde zu guten Lösungsvorschlägen kommt, soll nun für die weitere Planungsarbeit ein wettbewerbsähnliches Vergabeverfahren (Studienauftrag) mit verschiedenen Planungsteams durchgeführt werden. Dabei sollen nicht nur die Architekturleistungen, sondern auch die übrigen Fachplanerleistungen (Statik und Gebäudetechnik) im Sinne eines Generalplaner-Auftrags ausgeschrieben werden. Damit kann vermieden werden, dass nach dem Wettbewerb für die Fachplanerleistungen weitere aufwändige Vergabeverfahren durchgeführt werden müssen. Der dafür erforderliche Projektierungskredit beträgt CHF 1.45 Mio.

Nach dem Studienauftrag wird das ausgewählte Planer-Team mit der Ausarbeitung eines baueingabereifen Projekts mit detaillierter Kostenermittlung (+/-15%) beauftragt. Vor der Realisierung wird das Projekt mit den entsprechenden Ausführungskosten den Stimmberechtigten ein weiteres Mal zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.

Die Sport-Infrastruktur der Gemeinde hat mit dem Bevölkerungswachstum der letzten Jahre nicht Schritt gehalten. Die Belegungsdichte der lokalen und regionalen Sporthallen nimmt stetig zu. Längst verlangen die lokalen Sportvereine nach einer Dreifachturnhalle.

Das Lernschwimmbecken im Schulhaus Feld 1 ist sanierungsbedürftig. Es ist deshalb sinnvoll, auch das Lernschwimmbecken in die Planung und Kostenberechnung der neuen Dreifach-Turnhalle mit einzubeziehen.

Beleuchtender Bericht

Ausgangslage

An der Gemeindeversammlung vom 15. März 2018 stimmten die Stimmberechtigten der Initiative «Halle für Alle» zu und erteilten damit dem Gemeinderat den Auftrag, die Machbarkeitsstudie ausarbeiten zu lassen.

Die Machbarkeitsstudie hatte die folgenden Varianten zu berücksichtigen:

1. Neubau einer Dreifachturnhalle beim Feld 1, mit darunterliegender Tiefgarage.
2. Neubau einer Dreifachturnhalle beim Feld 1 mit darunterliegender Tiefgarage; Verschiebung des Lernschwimmbeckens in die Turnhalle Feld 2 (entspricht einer Umnutzung der Turnhalle).
3. Neubau einer Dreifachturnhalle beim Feld 1 mit darunterliegender Tiefgarage; Neubau des Lernschwimmbeckens.
4. Neubau einer Mehrzweckhalle beim Feld 1 (Dreifachturnhalle mit Mehrzwecknutzung für Veranstaltungen, Theater, Ausstellungen, Gemeindeversammlungen etc.) mit darunterliegender Tiefgarage; Verschiebung des Lernschwimmbeckens in die Turnhalle Feld 2 (entspricht einer Umnutzung der Turnhalle).

An der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2019 wurden die vom Architekturbüro idarch Planer und Architekten ETH HTL SIA aus Wädenswil ausgearbeiteten vier Varianten vorgestellt und die Weiterbearbeitung der Variante 3 beantragt.

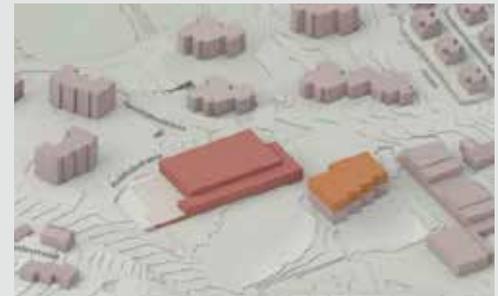
Die Variante 3 zeigt die Realisierungsmöglichkeit einer neuen Dreifachturnhalle mit einer darunterliegenden Tiefgarage. Das durch den Neubau abgebrochene Lernschwimmbecken wird im neuen Gebäudekörper durch ein 25 m-Lernschwimmbecken ersetzt.

Das Raumprogramm der Variante 3 orientiert sich an der Norm 201 «Planungsgrundlagen für Sporthallen des Bundesamtes für Sport (BASPO)». Neben der eigentlichen Sporthalle mit dazugehörigen Umkleidekabinen und sanitären Räumlichkeiten werden zusätzlich Mehrzweck- und Zusatzräume für Wettkampfveranstaltungen oder soziokulturelle Anlässe eingeplant.

Die Kosten werden wie folgt prognostiziert:

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	2'600'000
BKP 2	Gebäude	CHF	15'800'000
BKP 4	Umgebung	CHF	1'750'000
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	650'000
BKP 9	Ausstattung	CHF	950'000
Total	(inkl. MwSt.) +/- 25%	CHF	21'750'000

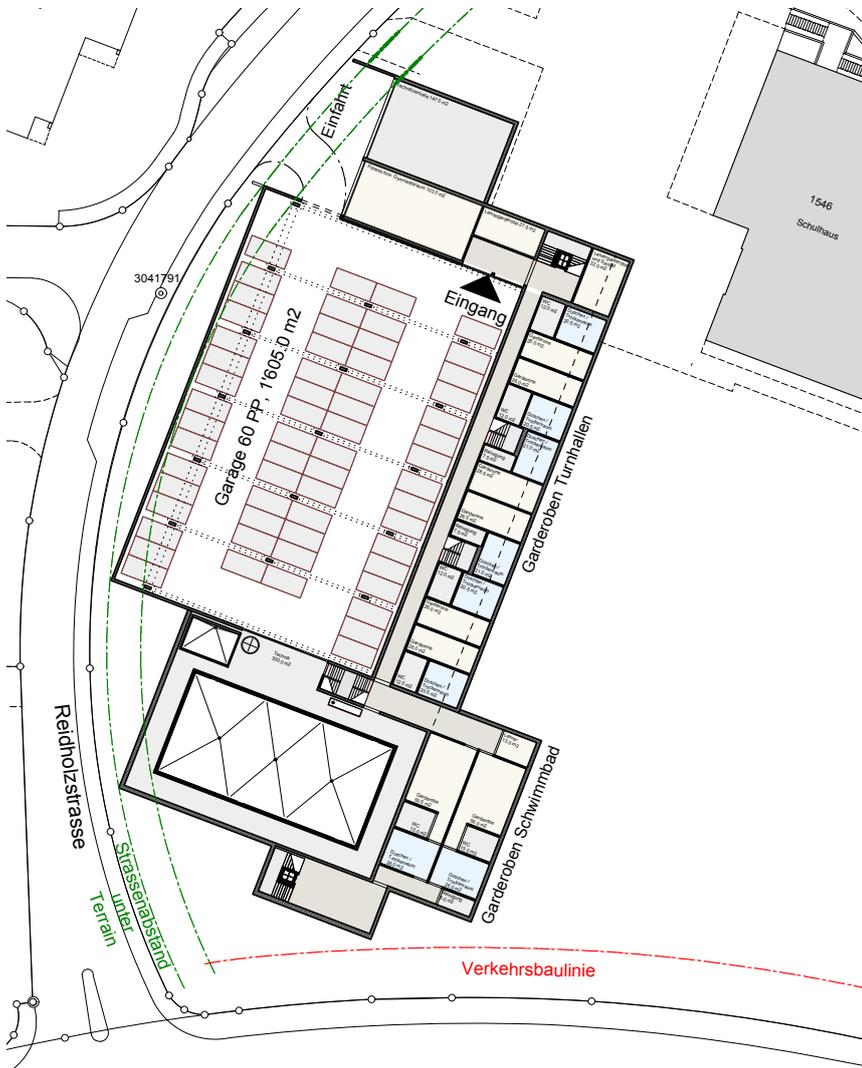
Die Stimmberechtigten stimmten dem Antrag zu und erteilten dem Gemeinderat den Auftrag, das Projekt auf der Basis der Variante 3 weiter zu entwickeln.



■ Halle für Alle
■ Aufstockung SH Feld 1

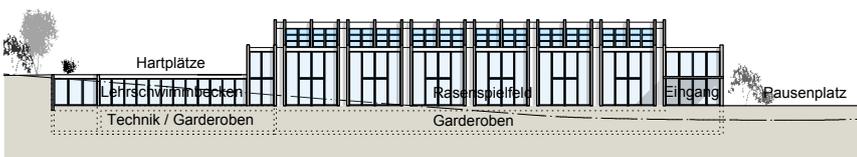
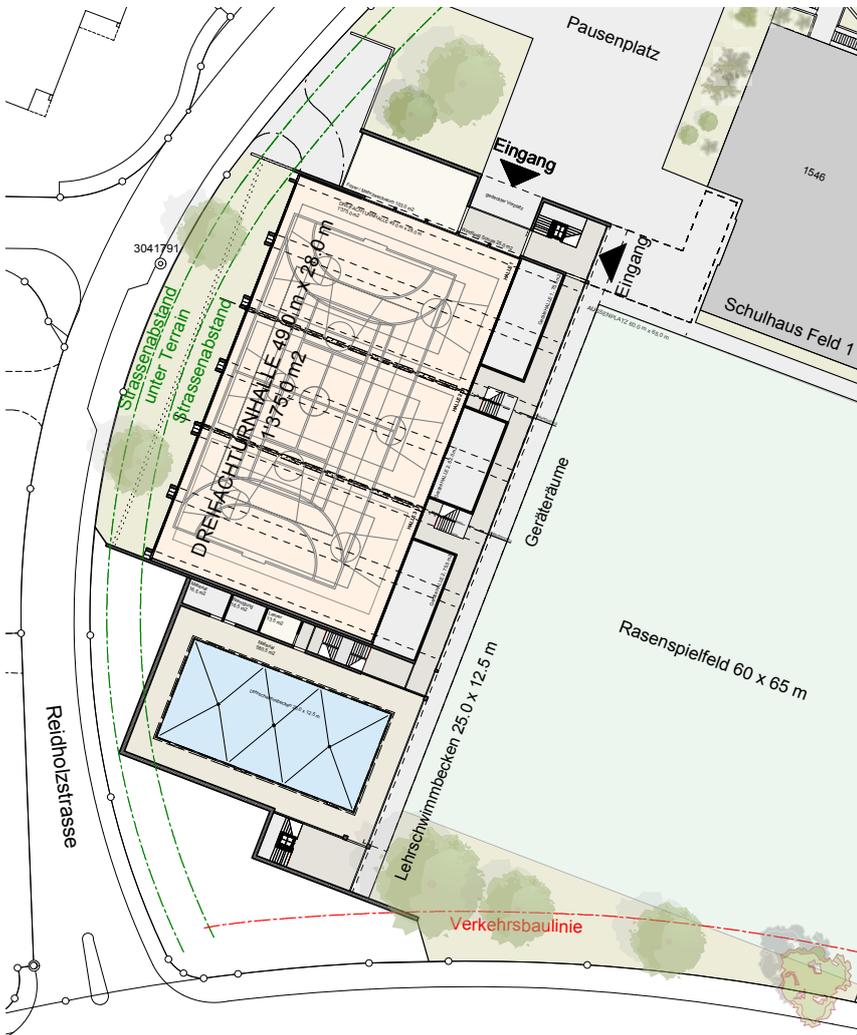


Situation Schulareal Feld



Untergeschoss

• Tiefgarage ca. 60 PP	ca.	1'605.0 m ²
• Eingangsbereich aus Tiefgarage	ca.	25.0 m ²
• Technikzentrale	ca.	148.0 m ²
• Fitness- und Gymnastikraum	ca.	103.0 m ²
• Lehrgarderobe	ca.	27.0 m ²
• Lehrgarderobe und Sanitätszimmer	ca.	31.0 m ²
• 6 Garderoben	à	ca. 26.0 m ²
• 6 Duschen- und Trockenräume	à	ca. 20.0 m ²
• Umkleidekabinen Lernschwimmbereich total	ca.	270.0 m ²
• Toilettenanlagen Damen und Herren		
• Reinigungsräume		
• Erschliessungsfläche		
• Technikraum Lernschwimmbereich	ca.	300.0 m ²



Terrainschnitt mit Südostansicht

Erdgeschoss

- Dreifachturnhalle 49.0 x 28.0 m ca. 1'375.0 m²
- Windfang / Entrée ca. 25.0 m²
- Foyer / Mehrzweckraum / Catering ca. 103.0 m²
- Erschliessungsfläche
- Geräteräume pro Halle total ca. 240.0 m²
- Neues Lernschwimmbecken inkl. Nebenräume
Beckengrösse 25 x 12.5 m total ca. 580.5 m²
- Diverse Nebenräume



Terrainschnitt mit Nordwestansicht

Obergeschoss

- Schulungsraum ca. 75.0 m²
- Office Hallenwart ca. 16.0 m²
- Toilettenanlagen Damen und Herren
- Reinigungsräume
- Erschließungsfläche
- Tribünenanlage

Vergabeverfahren der Planerleistungen

Für die nun folgende Projektentwicklung sind die dafür erforderlichen Planerleistungen nach den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens zu vergeben. Vorgeschlagen wird die Vergabe aller Planerleistungen im Sinne eines Generalplaner-Auftrags. Die Generalplanerleistungen sollen die Bereiche Architektur, Statik, Elektrotechnik, Heizung-/Klima-/Lüftung-/Sanitär-/Schwimmbad-Technik und Landschaftsarchitektur umfassen. Die weiteren Leistungen für den Geometer, den Brandschutzexperten sowie des Bauphysikers können zu einem späteren Zeitpunkt separat vergeben werden.

Für die Vergabe von solchen Planerleistungen sind gemäss den Richtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens wettbewerbsähnliche Verfahren durchzuführen. Aufgrund des zu erwartenden Gesamthonorars sind die Leistungen im Selektiven Verfahren mit Präqualifikation öffentlich auszuschreiben. Der Auftrag liegt zudem im Staatsvertragsbereich.

Studienauftrag

Da es sich einerseits bei der Projektaufgabe «Halle für Alle» um eine gestalterisch zweckmässige Lösungssuche handelt und um andererseits rasch zu verschiedenen, guten Projektideen zu kommen, soll nun auf der Basis von Variante 3 der Machbarkeitsstudie ein Studienauftrag max. fünf Generalplaner-Teams gemäss der SIA Ordnung 143 Ordnung für Architekten- und Ingenieurstudienaufträge durchgeführt werden. Bei der geplanten Projektaufgabe handelt es sich um eine Lösungssuche, bei der eine Kontaktnahme zwischen dem Auftraggeber (Gemeinde) und den Auftragnehmern (Teilnehmer) während der Projektierung sinnvoll oder gar erforderlich ist. Für solche Prozesse sieht die SIA anstelle eines klassischen Projektwettbewerbs das Instrument «Studienauftrag» vor.

Dazu werden im Rahmen eines öffentlich auszuschreibenden Präqualifikationsverfahrens aus sämtlichen eingehenden Bewerbungen max. fünf geeignete Generalplanerteams zur Teilnahme am Studienauftrag ausgewählt. Ein Generalplanerteam muss die folgenden Leistungen umfassen bzw. abdecken:

- Architekturleistungen (inkl. Kostenplanung und Baumanagement)
- Bauingenieurleistungen (Statik)
- Elektroingenieurleistungen
- Ingenieurleistungen für Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär, Schwimmbad-Technik
- Landschaftsarchitekturleistungen

Die weiteren Fachplanerleistungen für Bauphysik, Geologie, Brandschutz usw. werden zu einem späteren Zeitpunkt freihändig vergeben. Das obsiegende Generalplaner-Team soll in der Folge mit der Weiterbearbeitung seiner Projektidee beauftragt werden.

Die Gemeinde erwartet eine hohe Wirtschaftlichkeit bezüglich Erstellungs- und Betriebskosten, hohe Funktionalität und einen verantwortungsvollen Umgang mit den Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus. Das Bauvorhaben soll umweloxyptimiert und insbesondere energiesparend ausgeführt werden. Es ist eine architektonisch gut organisierte Gesamtanlage mit einer ansprechenden Freiraumgestaltung gefordert, welche sich ortsbaulich harmonisch in die bestehende Schulanlage und in die gebaute Umgebung integriert.

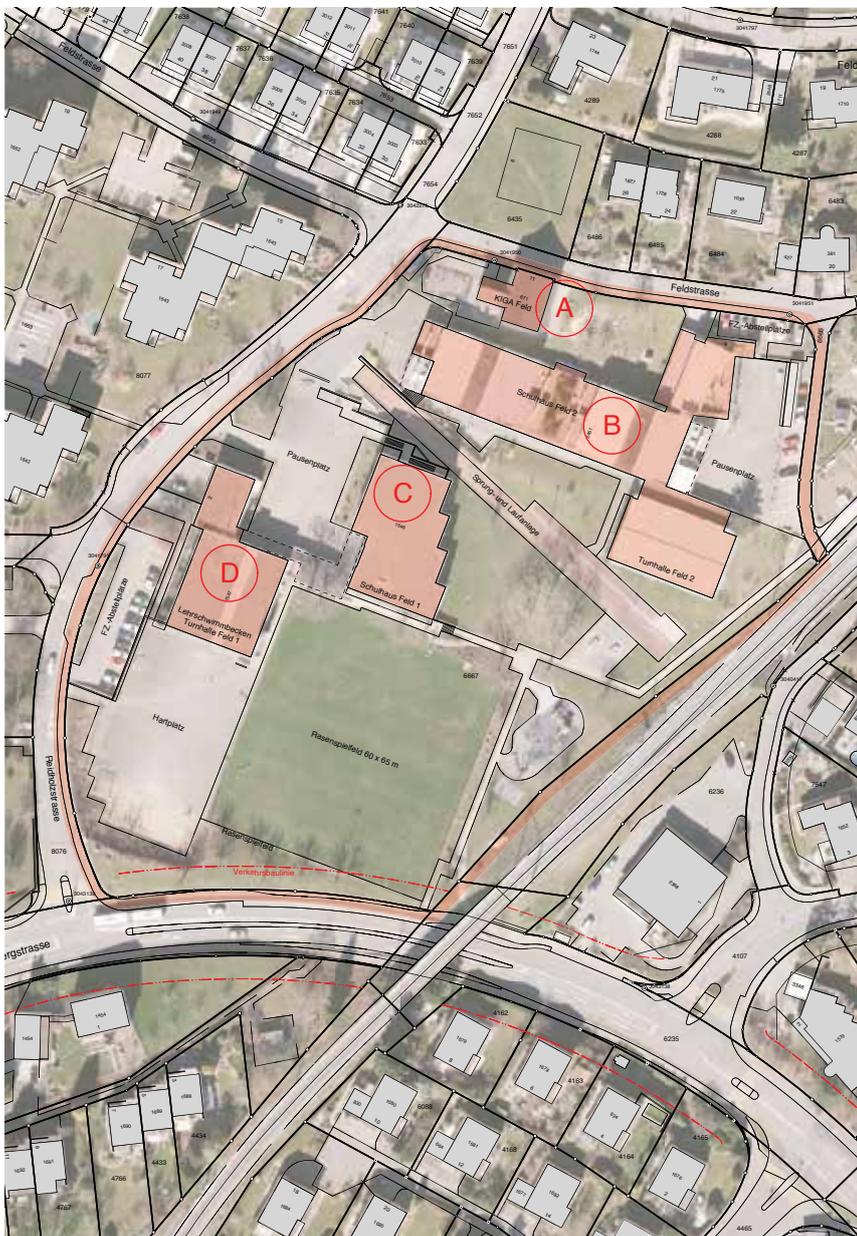


Abb. 3.1: Luftbild und Katasterplan des bestehenden Schulareales

Legende: **A:** Kindergarten Feld **B:** Schulhaus Feld II **C:** Schulhaus Feld I **D:** Turnhalle und Lehrschwimmbad Feld

Kosten für die Durchführung des Studienauftrags

Die Kosten für die Durchführung des Studienauftrags bei max. 5 Teilnehmern betragen

Total (inkl. MwSt.) **ca. CHF 280'000**

Kosten für weitere Projektierung

Damit nach dem Studienauftrag die Projektierung an die Hand genommen werden kann, muss zusätzlich zu den Kosten des Studienauftrags ein Projektierungskredit genehmigt werden. Dieser umfasst die Leistungen Vorprojekt, Bauprojekt mit detailliertem Kostenvoranschlag sowie das Baubewilligungsverfahren (rund 33% des Gesamthonorars).

Mit der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie sind, wie vorstehend beschrieben, Realisierungskosten von CHF 21.75 Mio. (+/- 25%) geschätzt worden. Nach den heute gültigen SIA Honorarordnungen generiert diese Baukostenannahme die folgenden möglichen Planerhonorare:

- Leistungen Architekt/Baumanagement (federführend)	ca	CHF	1'850'000
- Leistungen Bauingenieur, Elektroing. + HLKS/BW-Ingenieur	ca.	CHF	905'000
- Landschaftsarchitekt	ca.	CHF	185'000
- Geometer, Brandschutzexperte, Bauphysiker	ca.	CHF	125'000
- Mehrwertsteuer	ca.	CHF	235'000
Total (inkl. MwSt.)	ca.	CHF	3'300'000

Der Projektierungskredit errechnet sich aus den vorangegangenen Honorarberechnungen wie folgt:

- Zu erbringende Leistung (bis Vorliegen der rechtsgültigen Bewilligung: rund 33% aller vorerwähnten Teileistungen)		CHF	1'100'000
- Bauvisier und Bewilligungsgebühren		CHF	10'000
- Rundung und Unvorhergesehenes		CHF	60'000
Total (inkl. MwSt.)		CHF	1'170'000

Zusammenfassung der Kosten

Gesamthaft ist der folgende Projektierungskredit zu genehmigen:

- Kosten Studienauftrag (bei max. 5 Teilnehmenden)	CHF	280'000
- Kosten Projektierungskredit	CHF	1'170'000
Total Projektierungskredit (inkl. MwSt.)	CHF	1'450'000

Herausgeber

Gemeinderatskanzlei
Abteilung Politische Rechte
Seestrasse 19
8805 Richterswil

Weitere Exemplare der Gemeindeabstimmungsbroschüre können Sie gerne anfordern unter Telefon-Nr. 044 787 12 12, oder unter gemeinderatskanzlei@richterswil.ch

Gestaltung, Layout und Druck

Zürcher Werbedruck AG, Richterswil