



Beleuchtender Bericht Urnenabstimmung vom 9. Februar 2025



Visualisierung Stafetenstrasse Unterer Pausenplatz «SORELLA» / Quelle: Peter Moor GmbH, Oktober 2023

«Genehmigung eines Objektkredites von
Fr. 8'480'000.00 für den Ersatzneubau Turnhalle
Adetswil inklusive Aula, Blockzeitenraum und Ersatz Öl-
heizung sowie Sanierung Allwetterplatz»

Antrag an die Stimmberchtigten

Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Bäretswil 6. November 2024 kommt die Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 8'480'000.00 für den Ersatzneubau Turnhalle Adetswil inklusive Aula, Blockzeitenraum und Ersatz Ölheizung sowie Sanierung Allwetterplatz zur Abstimmung.

Die Erläuterungen zu dieser Abstimmungsvorlage finden Sie im vorliegenden Beleuchtenden Bericht.

Wir laden Sie ein, das Geschäft zu prüfen und an der Abstimmung teilzunehmen, indem Sie Ihre Stimme über die Annahme oder Ablehnung der Vorlage auf dem Stimmzettel mit JA oder NEIN abgeben.

Gemeinderat Bäretswil

Teodoro Megliola
Gemeindepräsident

Andreas Sprenger
Gemeindeschreiber

Abschied der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

In Abwägung aller Kriterien empfiehlt die RPK mit Abschied vom 22. November 2024, dem Antrag «Genehmigung eines Objektkredites von Fr. 8'480'000.00 für den Ersatzneubau Turnhalle Adetswil inklusive Aula, Blockzeitenraum und Ersatz Ölheizung sowie Sanierung Allwetterplatz» mit JA zustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Bäretswil

Kathrin Bachmann
Präsidentin

Marcel Andri
Aktuar

Aktenauflage

Die Akten zu diesem Geschäft können ab Freitag, 17. Januar 2025, während den Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung in der Abteilung Präsidiales, 2. OG oder über den nebenstehenden QR-Code eingesehen werden.



Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Die Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 in der Gemeinde Bäretswil hat den Weg für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil geebnet. Dem Entscheid vorausgegangen ist eine Einzelinitiative, welche verlangte, die bestehende Turnhalle durch zwei Einfachhallen mit einer Verbindung für Geräte zu ersetzen. Der Gemeinderat entwickelte daraufhin einen Gegenvorschlag, der eine Einfachturnhalle vorsah. Dieser Gegenvorschlag fand schliesslich bei den Stimmberchtigten Zustimmung.

Für die Planung und Projektierung des Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 ein entsprechender Kredit über Fr. 893'000.00 genehmigt. Nach einem Projektwettbewerb hat der Gemeinderat das Siegerprojekt «SORELLA» vom Architekturbüro Peter Mohr GmbH, Zürich sowie vom Büro für Landschaftsarchitektur ORT AG, Zürich erkoren.

In der Folge wurde das Bauprojekt im Hinblick auf den Baukredit konkretisiert. Die Schule und Vereine konnten sich an Informationsveranstaltungen über das Bauprojekt informieren und ihre Anmerkungen anbringen. Das vorliegende Bauprojekt entspricht den Grundlagen des Wettbewerbs und ist auf die Bedürfnisse der Nutzenden angepasst.

Sämtliche im Ersatzneubau enthaltene Räume sind voll ausgebaut mit einem zweckmässigen Standard und entsprechen den Normen (Bundesamt für Sport BASPO: Richtwerte für Turnhallenbauten). Der Ersatzbau wird über die bestehende Passerelle mit dem Schulhaus Adetswil verbunden. Das Untergeschoss des Neubaus ist aus Beton. Darüber wird ein Ersatzneubau in Holzmodul-Bauweise erstellt und umfasst eine Turnhalle (inklusive den notwendigen Nassräumen), eine Aula, einen Blockzeitenraum und ein Therapiezimmer. Im Untergeschoss ist die neue Heizung für die gesamte Schulanlage Adetswil integriert. Im Aussenbereich wird der Allwetterplatz an den Ersatzbau angepasst und saniert. Die gesamte Dachfläche soll an einen Betreiber von Photovoltaik-Anlagen vermietet werden.

Der für die Realisierung des Bauvorhabens berechnete Baukredit beläuft sich auf 8.48 Mio. Franken. Die jährlichen Folgekosten (Abschreibung) belaufen sich auf rund Fr. 361'000.00 plus Kosten für den Betrieb und die Hauswartung.

Abstimmungsempfehlungen:

Gemeinderat: Annahme

Rechnungsprüfungskommission: Annahme

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 haben sich die Stimmberechtigten der Gemeinde Bäretswil für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil entschieden. Dem Entscheid vorausgegangen ist eine Einzelinitiative «Ersatz der Turnhalle Adetswil durch zwei Einfachhallen mit Geräteraumverbindung». Der Gemeinderat hat einen Gegenvorschlag mit einer Einfachturnhalle ausgearbeitet, welcher von den Stimmberechtigten angenommen wurde.

Umsetzung Volksentscheid

Für die Planung und Projektierung des Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeiteraum wurde an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 ein entsprechender Kredit über Fr. 893'000.00 genehmigt. Der Gemeinderat beauftragte die Firma Basler & Hofmann für die Verfahrensbegleitung eines selektiven einstufigen Projektwettbewerbs. Für die Vorbereitung des Projektwettbewerbes und der Begleitung des Planungs- und Projektierungskredit wurde eine Projektgruppe mit den folgenden Mitgliedern gegründet:

Ressortleiter Liegenschaften, Beat Häfliiger, Vorsitz

Ressortleiter Finanzen, Teodoro Megliola, Stv. Vorsitz

Ressortleiter Bildung, Theo Meier

Lehrpersonenvertreter Schulanlage Adetswil

Vereinsvertretung

Leiter Finanzen

Leiter Liegenschaften

Wettbewerb

Der Gemeinderat setzte für die Präqualifikation (Vorqualifikation) und den Wettbewerb sowie der Durchführung und Beurteilung der Ergebnisse des Projektwettbewerbs ein Preisgericht mit den folgenden Mitgliedern ein:

Sachpreisrichter

- Beat Häfliiger, Ressortvorsteher Liegenschaften (Vorsitz)
- Theo Meier, Ressortvorsteher Bildung (Stv. Vorsitz)
- Teodoro Megliola, Ressortvorsteher Finanzen (Ersatz)

Fachpreisrichtende

- Marcel Liesch Architekten, Chur
- Ernst Niklaus Fausch Partner, Zürich
- Schläpfer Carstensen Landschaftsarchitekten, Zürich
- Roswitha Büsser Architekten, Zürich (Ersatz)

Experten

- Vereinsvertretung
- Lehrpersonenvertretung
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften

Verfahrensbegleitung und Vorprüfung

- Miroslav Stojanovic, Architekt, Basler & Hofmann

Der Wettbewerb wurde erfolgreich durchgeführt und als Siegerprojekt konnte «SORELLA» von Peter Moor GmbH, Zürich, zusammen mit ORT AG, Zürich für Landschaftsarchitektur, Zürich,

erkoren werden. Die Wettbewerbsprojekte wurden vom 1. bis 7. Januar 2024 der Öffentlichkeit - im Rahmen einer Ausstellung - präsentiert.

Würdigung durch Sachpreisrichtenden

«Beim Projekt SORELLA ist der Name Programm; der Neubau wird als Schwester der Bestandesbauten verstanden und dementsprechend artverwandt in die Situation „eingewoben“. Die zwei, ineinander verschobenen Volumen mit Pultdach stehen an derselben Stelle wie die heutige Turnhalle und beziehen sich auch in ihrer Formensprache auf den Bestand. Mit und innerhalb dieser Setzung geben sie auf den verschiedensten Ebenen schlüssige Antworten. Auf selbstverständliche Weise werden die zwei unterschiedlichen Niveaus und deren Aussenräume wie auch die Zugänglichkeiten und die Ausrichtung der Nutzungen klar definiert. Besonders gelungen scheint der Jury der untere Zugang zur Turnhalle, der den Schul- und den Vereinsbetrieb voneinander trennt, und genauso auch der ähnlich ausformulierte Zugang auf der Ebene Pausenplatz. Die Eigenheiten der vorgeschlagenen Gebäudeform bestimmen die Verteilung der Nutzungen sowie deren genaue Lage und Ausrichtung. Die Volumetrie erfährt eine folgerichtige und stimmige Umsetzung in Konstruktion und Materialisierung bis hin zur Haustechnik. Der Neubau der Turnhalle fügt sich damit auf eine unaufgeregte Weise in die Situation ein und wertet diese zusätzlich auf. Die strukturell gehaltenen, aber umso wirkungsvolleren Fassaden erweitern den Bestand in adäquater Weise. Dank ihrer Materialisierung biedern sie sich nicht an und verströmen eine heitere Erscheinung. Die befensterte Stirnseite vom Singsaal bildet mit ihrem „Gesicht“ zur Stapfetenstrasse einen gelungenen Auftakt und neue Adresse für die gesamte Schulanlage.



Visualisierung Stapfetenstrasse 16, unterer Pausenplatz «SORELLA» / Quelle: Peter Moor GmbH, Oktober 2023

Die Umgebungsgestaltung zeichnet sich durch ein Zusammenspiel massstabsgerechter Freiräume aus, ermöglicht durch die gelungene Anordnung des Gebäudes und dessen vielschichtigen Aussenbezügen. Zur Stapfetenstrasse kommt ein gut proportionierter Zugangsplatz zu liegen, gefasst mit einer Sitzanlage. Nebenan verläuft rampenartig der Zugangsweg, der sich in ein Wegesystem aufteilt, welches wiederum in die Passerelle, dem Bindeglied zum Pausenplatz, überführt. Im Bereich des Pausenplatzes ermöglicht der Gebäudeversatz eine gelungene Unterteilung der Gesamtanlage, worin der künftige Pausenplatz sinngemäß quer zu liegen

kommt. Der bestehende Feldahorn bleibt erhalten und wird zum zentralen Aufenthaltsbereich inszeniert. Vom Pausenplatz geht es fliessend in den Allwetterplatz und den versetzten Spielplatz über. Eine süd- wie nordseitig angelegte Wildhecke verschränkt das offene Rasenspielfeld mit der Gesamtanlage. Eine Parkierungsanlage mit separater Fahrgasse ist vorzuziehen. Das Freiraumkonzept überzeugt durch seinen ortsbezogenen Umgang mit dem räumlichen wie auch topografischen Bestand.

Die Disposition der Nutzungen und die Ausarbeitung der Grundrisse sind klar und übersichtlich gehalten und sehr effizient gelöst. Es fallen im ganzen Haus kaum Korridorflächen an. Der an der Stapfenstrasse gelegene untere Zugang für Turnbetrieb oder Vereine wertet die Eingangssituation der Schulanlage stark auf, ohne jedoch zu prominent zu wirken. Der Zugang zur Halle, über das vorgeschlagene Foyer, ist für Vereine wie auch für die Schule, über die Treppe kommend, gleichermaßen gut gelegen und praktisch. Die Turnhalle ist sinnvoll orientiert und belichtet, Turnergeräte oder Technik können dezent in den Doppelträgern verstaut werden. Der längs angelagerte Geräteraum macht Sinn. Auf der Ebene des Pausenhofes bildet die L-förmige Disposition von Singsaal und Blockzeitenraum, erschlossen via Übereck-Eingang und durch das zentral gelegene Foyer, grosses Potential. Der Singsaal erhält mit seiner Dachform eine interessante räumliche Ausformulierung und mit dem lateral angelagerten Blockzeitenraum, der einen guten Bezug zur Schule aufweist.



Visualisierung Innenansicht Einfachturnhalle «SORELLA» / Quelle: Peter Moor GmbH, Oktober 2023

Das Projekt SORELLA weist bei sämtlichen Kennwerten einen unterdurchschnittlichen Verbrauch auf, was sich sowohl auf Erstellungs- wie auch auf die Betriebskosten positiv auswirken wird. Die klare Disposition und die saubere Konstruktion versprechen eine wirtschaftliche Bauweise. Das Sockelgeschoss ist in Beton konzipiert. Das darüberliegende Geschoss, mit seiner klaren Struktur, ist in Holzbauweise ausgeführt und kann in kurzer Zeit erstellt werden. Die präzise Einbettung in den Bestand bewirkt einen geringen Eingriffstiefe in Terrain und Umgebung. Themen der Haustechnik sowie die Belüftung und Beschattung sind bereits gelöst oder zumindest zweckmässig aufgegelistet. Nicht nur im geschickten Umgang mit dem Bestand, sondern auch durch eine einfache und saubere Struktur und Konstruktion zeugt das Projekt von einem nachhaltigen Umgang mit den Ressourcen. Das Projekt SORELLA besticht durch seine

einfache und präzise Setzung in Situation und Bestand. Die vorgeschlagene Gebäudeform wird innerhalb des Projektes auf allen Ebenen schlüssig weiterentwickelt und zu einem stimmigen Ganzen geführt. Es entsteht ein der Nutzung und dem Ort angemessenes Haus, das den Bestand in einer bereichernden Weise weiterwebt.»

Begründung zum Bauprojekt

Im Wesentlichen wird das Bauprojekt aus folgenden Überlegungen begründet:

1. Ersatz der alten Turnhalle
2. Erweiterung Schulraum und Aula
3. Ersatz Ölheizung
4. Sanierung Allwetterplatz

Alte Turnhalle

Die heutige Turnhalle Adetswil wurde im Jahr 1966 erstellt. Seither wurden die nötigen Reparaturen getätigt, aber keine grossen Sanierungen ausgeführt. Der Sanierungsbedarf ist derart gross, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein Neubau erstellt werden muss. Die bestehende Turnhalle entspricht in der Grösse bei Weitem nicht den üblichen Normen des Bundesamts für Sport (BASPO). Die Anforderungen an die Behindertengerechtigkeit, die Erdbebensicherheit, den Brandschutz sowie die Wärmedämmvorschriften und BFU Sicherheitsvorschriften sind nicht erfüllt.

Erweiterung Schulraum mit Aula, Blockzeitenraum und Therapiezimmer

Eine Bedarfsabklärung im Auftrag von Gemeinderat und Schulpflege zeigte im Herbst 2019 die Notwendigkeit, zusammen mit dem Neubau der Turnhalle zusätzlich eine Aula, ein Blockzeitenraum und ein Therapiezimmer in den Projektumfang aufzunehmen.

Ersatz Ölheizung

Die 24-jährige Ölheizung hat das Ende ihrer Nutzungsdauer erreicht. Die Heizung beheizt die ganze Schulanlage und ist im Untergeschoss der Turnhalle eingebaut. Beim Rückbau der Turnhalle muss der Standort der Heizung neu definiert werden. Mit dem Ersatz der Heizung erfolgt eine Umstellung auf erneuerbare Energie.

Sanierung Allwetterplatz

Die Gesamtsanierung des Allwetterplatzes ist auf Grund der altersbedingten schlechten Oberflächen seit einiger Zeit pendent. Der Gummibelag weist Risse, Senkungen und Abplatzungen mit Löchern auf. Auf die Gesamtsanierung wurde bewusst bis zum geplanten Neubau der Turnhalle verzichtet.

Legislaturziele des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat sich in der aktuellen Legislaturperiode 2022-2026 (+) die folgenden Legislaturziele beschlossen und diese auch in den Folgejahren bestätigt. Die Schulpflege hat sich mit dieser Zielsetzung einverstanden erklärt:

| Legislaturziele | Massnahmen | Re | B-Re | 23 | 24 | 25 | 26 |
|---|--|----|------|----|----|----|----|
| Liegenschaften | | | | | | | |
| Die Bereitstellung der benötigten Liegenschaften für die Gemeindeaufgaben ist termingerecht sichergestellt. | Schulraumstrategie mit der Schulpflege periodisch nachführen | L | B | | | | |
| | Bedürfnisse und Nutzungsstrategie für sämtliche Gemeinde liegenschaften im Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen erarbeiten und periodisch nachführen | L | | | | | |
| | Entwicklungsconcept Areal Dorf für Schule, Verwaltung und öffentliche Aufgaben erarbeiten | L | B/P | | | | |
| | Hallenbelegungen durch Vereine optimieren | L | | | | | |
| Die wichtigen Projekte sind umgesetzt. | Projekt Schulraum Adetswil erarbeiten, entscheiden (Urne) und umsetzen | L | B | | | | |
| | Projekt Friedhof erarbeiten, entscheiden und umsetzen | L | G | | | | |
| | Sanierung KG Oberdorf planen und umsetzen | L | B | | | | |
| | Sanierung Werkhof planen und umsetzen | L | T | | | | |

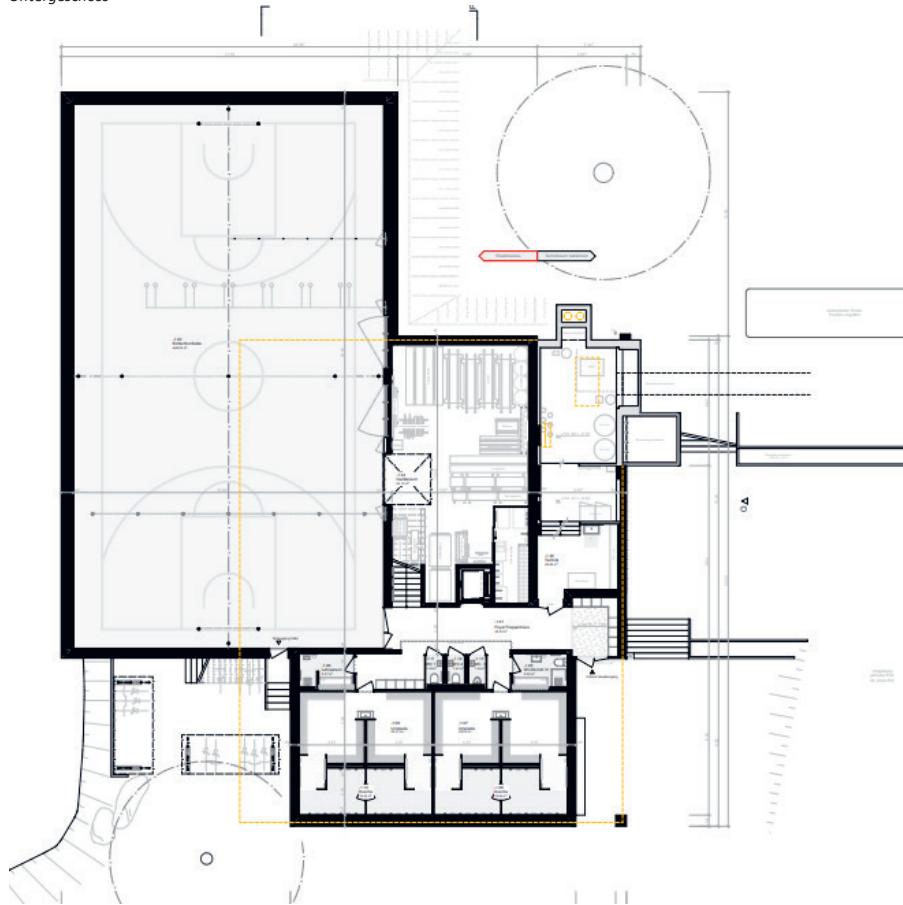
Baubeschrieb

Das Projekt wurde durch die Projektgruppe in Zusammenarbeit mit dem Architektenteam Peter Moor GmbH, 8006 Zürich konkretisiert. Die Schule und Vereine konnten sich an Informationsveranstaltungen über das Bauprojekt informieren und ihre Anmerkungen anbringen. Das vorliegende Bauprojekt entspricht den Grundlagen des Wettbewerbs und ist auf die Bedürfnisse der Nutzenden angepasst.

Sämtliche im Ersatzneubau enthaltene Räume sind voll ausgebaut mit einem zweckmässigen Standard und entsprechen den Normen (Bundesamt für Sport BASPO: Richtwerte für Turnhallenbauten). Der Ersatzbau wird über die bestehende Passerelle mit dem Schulhaus Adetswil verbunden. Der Ersatzneubau ist in Holzmodul-Bauweise erstellt und umfasst eine Turnhalle (inklusive den notwendigen Nassräumen), eine Aula, einen Blockzeitenraum und ein Thrapiezimmer. Im Untergeschoss ist die neue Heizung für die gesamte Schulanlage Adetswil integriert. Im Aussenbereich wird der Allwetterplatz an den Ersatzbau angepasst und saniert. Der Standort des Aussengeräteschuppens ist neu am Ende der Pausenfläche mit Zugang Richtung Allwetterplatz.

Untergeschoss

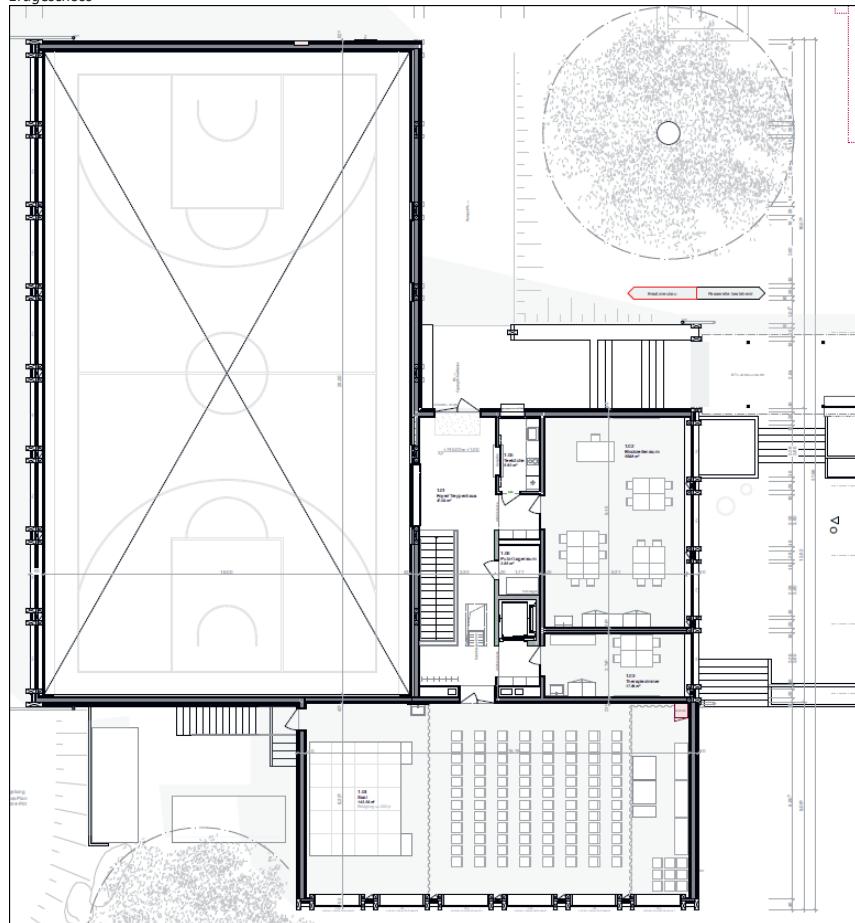
Der Haupteingang für die Turnhalle liegt im Untergeschoss und ist auf die Stapfenstrasse ausgerichtet. Die Nebenräume der Turnhalle umfassen Geräteraum, Garderoben, die Umkleide für Lehrpersonen sowie die Toilettenanlagen und die rollstuhlgerechte Toilette inklusive Garderobe. Der Technik- und Hauswartraum ist ab dem Foyer zugänglich. Im Technikraum sind die Wechselrichter der Photovoltaikanlage und die Wärmepumpen-Heizung eingebaut. Die Erdsonden werden unterhalb der neuen Turnhalle platziert. Das Untergeschoss ist mit einer Treppe und einem Personenlift mit dem Erdgeschoss verbunden.

Untergeschoss

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss wird der Ersatzbau über die Passerelle aus Richtung Schulhaus erschlossen. Über das Foyer werden die Räume im Erdgeschoss sowie der Blockzeitenraum, das Therapiezimmer und die Aula zugänglich. Im Eingangsbereich ist eine kleine Teeküche eingeplant.

Erdgeschoss



Photovoltaik-Anlage

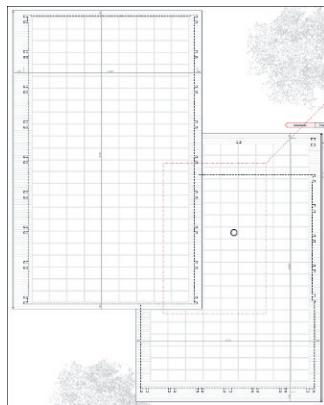
Die gesamte Dachfläche soll zur Stromproduktion genutzt werden (Aufdach-Photovoltaik-Anlage). Dies geschieht in Form eines Bürgerbeteiligungsmodells, bei dem alle Einwohnerinnen und Einwohner Photovoltaikmodule erste-hen können, um so den anteilmässigen Gewinn des produ-zierten Stromes zu erhalten.

Die Installation, der Verkauf der Module und der Betrieb wird von einer Contracting-Firma durchgeführt. Für die Gemeinde entstehen keinerlei Kosten, weder bei der Er-stellung noch beim Betrieb.

Aussenfläche

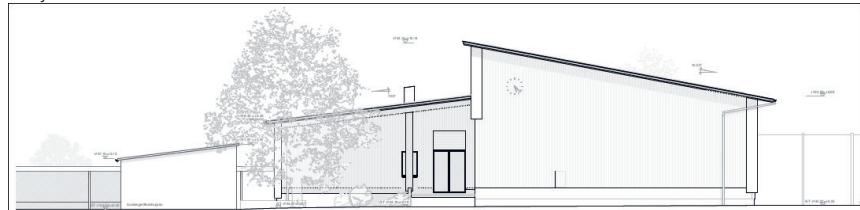
Im Bereich der Stapfenstrasse wird der vorhandene Ve-loständner in Richtung Westen verschoben. Die Parkplätze sind wie bisher entlang der Strasse angeordnet. Der Allwetterplatz bleibt an Ort und Stelle, wird aber in der Länge um ca. zwei Meter eingekürzt und saniert. Der Standort des Aussenge-räteschuppens ist neu am Ende der Pausenfläche mit Zugang Richtung Allwetterplatz.

Situation

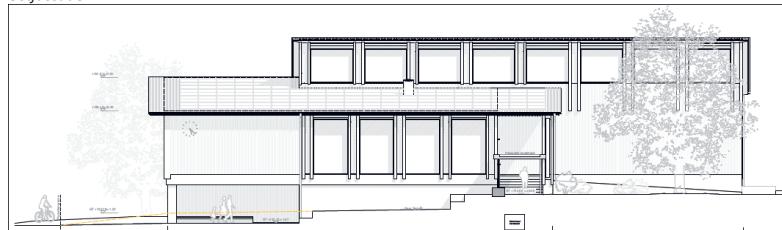


Baupläne

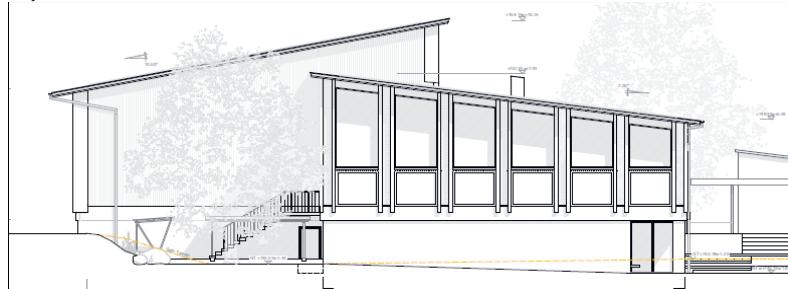
Nordfassade



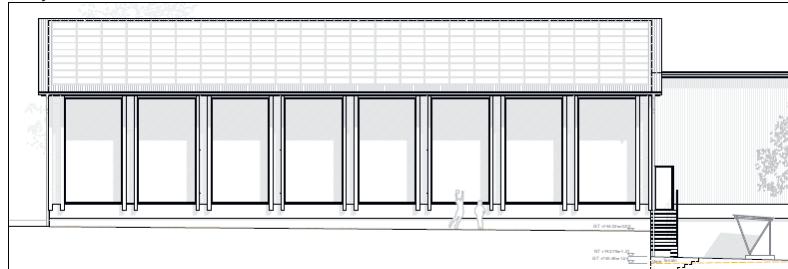
Ostfassade



Südfassade



Westfassade



Raumangebot

Das Raumangebot ändert sich nach Bauvollendung wie folgt:

| Was/wo | Bisher | Neu |
|----------------------|------------------------|---|
| Ersatzneubau | Turnhalle alt | 1 Turnhalle, BASPO Normen 1 Blockzeitenraum 1 Therapiezimmer 1 Aula 1 Teeküche 1 rollstuhlgerechte Garderobe |
| Sanitäre Anlagen | fehlt | 1 rollstuhlgerechte Toilette |
| Lift | fehlt | im Foyer |
| Photovoltaikanlage | fehlt | ganze Dachfläche (Fläche vermietet) |
| Allwetterplatz | sanierungsbedürftig | kleinere Fläche, Länge einkürzen im Perimeter Ersatzbau |
| Aussengeräteschuppen | im Perimeter Ersatzbau | neu, Standort nördlich Pausenplatz |

Entwicklung Baukosten

An der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 wurden mutmassliche Baukosten aufgrund einer Grobkostenschätzung von 7.1 Mio. Franken mit einer Genauigkeit von +/- 25 % vorausgesagt. Nach dem Wettbewerb wurde das ausgewählte Projekt detailliert geplant. Die Projektgruppe hat in Zusammenarbeit mit dem Architekten und der Bauherrenvertreterin Cornelia Deragisch das Projekt im Hinblick auf die Kosten auf allen Positionen hinterfragt und optimiert. Der Architekt ermittelte zusammen mit den Fachplanern die Baukosten. Zur Verifizierung des Kostenvoranschlages wurde die externe Fachfirma Baulink AG, Chur beauftragt.

Begründung Kostenentwicklung

Eine erste Schätzung der mutmasslichen Baukosten ergab einen Finanzbedarf von 7.065 Mio. Franken inkl. Planungshonorar sowie 7.7 % MwSt. Diese Kosten wurden vor dem Wettbewerbsverfahren im April 2023 erstellt. Im März 2024 wurde der Finanzbedarf für den Ersatzneubau teuerungsbereinigt und unter Berücksichtigung der Erhöhung der Mehrwertsteuer (neu 8.1 %) auf 7.45 Mio. Franken inkl. Planungshonorar und 8.1 % MwSt. bei einer Genauigkeit von +/-25 % geschätzt.

Bereits zu Beginn der Projektplanung hat der Architekt im Januar 2024 auf die möglicherweise zu tiefe Kosteneinschätzung hingewiesen und mittels einer Grobkostenschätzung auf Basis von Vergleichsobjekten und Kubikmeterpreisen aufgezeigt, dass eher mit Baukosten um 9.0 Mio. Franken zu rechnen ist. Der darauffolgende Kostenvoranschlag vom 30. August 2024 lag bei 9.6 Mio. Franken inkl. Planungshonorar und Mehrwertsteuer bei einer Genauigkeit von +/-10 %. Dabei wurden die Kosten erstmals nicht über den Quadrat- oder Kubikmeterpreis, sondern über sämtliche Bauteile detailliert berechnet. Auf Wunsch des Gemeinderates wurde dabei die Firma Baulink AG in beratender Funktion herangezogen, um die Kosten zu plausibilisieren.

Das Bauprojekt wurde aus Kostengründen überarbeitet und optimiert, wobei auch minimale Abweichungen vom Wettbewerbsprogramm in Kauf genommen wurden. Zum Beispiel wurden im Bereich der Aula und Garderoben das Volumen verkleinert. Der Kostenvoranschlag des redimensionierten Bauprojekts vom 25. Oktober 2024 beläuft sich nun auf 9.1 Mio. Franken inkl. Planungshonorar und 8.1 % MWST bei einer Genauigkeit von +/-10%.

Der Hauptgrund für die Kosten-Differenz gegenüber der ersten Kostenschätzung liegt in dem damals eingesetzten Referenzwert der Erstellungskosten von Fr. 3'200.00/m². Dieser Wert ist vergleichbar mit einer Vierfachturnhalle ohne weitere Nutzungen, welche auf flachem Boden gebaut würde. Folgende Punkte sind bei diesem Vergleich mit der Turnhalle Adetswil in Bäretswil problematisch:

- Skalierungseffekt: Das Volumen der projektierten Turnhalle in Bäretswil beträgt lediglich etwas mehr als ein Viertel des Bauvolumens des vermeintlich vergleichbaren Objekts. Mit zunehmendem Bauvolumen eines Bauprojekts sinken die Quadratmeter- bzw. Kubikmeterkosten aufgrund von Mengenrabatten bei der Materialbeschaffung, Standardisierung sowie einer effizienteren Nutzung von Arbeitskräften und Geräten.
- Topografie: Die leichte Hanglage des Projektperimeters in Bäretswil bedeutet für das Bauprojekt unter anderem Kosten für Grabarbeiten, Hangesicherungen, Abdichtungen und Massnahmen gegen den Erddruck. Das vermeintlich vergleichbare Objekt hingegen wurde auf einer flachen Ebene gebaut und benötigte kein Untergeschoss und somit keine der genannten Aufwendungen.
- Nutzung: Während das vermeintlich vergleichbare Objekt spezifisch als Turnhalle genutzt wird, beinhaltet die projektierte Turnhalle Adetswil darüber hinaus Räume mit schulischer Nutzung, die sachgemäß einen höheren Quadratmeterpreis aufweisen.
- Es ist unklar, ob bei der Schätzung des Finanzbedarfs vom April 2023 berücksichtigt wurde, dass mit dem Ersatzneubau der Turnhalle auch eine Erneuerung der Wärmeerzeugung für das bestehende Schulhaus sowie eine Umrüstung von bestehenden Elektroanlagen einhergeht – diese Aufwendungen mit indirektem Bauwerksbezug belaufen sich im Bauprojekt der Peter Moor Architekten GmbH auf knapp Fr. 600'000.00 inkl. Planungshonorar und Mehrwertsteuer. Der ohnehin zu tiefe Preis pro m² erhöht sich dadurch.
- Des Weiteren gibt es Kostensteigerungen aufgrund der höheren Mehrwertsteuer sowie der Teuerung zu berücksichtigen (ca. Fr. 400'000.00).

Baukosten Ersatzneubau Turnhalle, Ersatz Ölheizung und Sanierung Allwetterplatz

Kostenvoranschlag eBKP-H nach Elementhauptgruppen, Kostengenauigkeit +/-10%.

Kostenstand 1. November 2024

| Code | Bezeichnung Hauptgruppen | KV Fr. |
|-------------------------------------|------------------------------------|---------------------|
| B | Vorbereitungsarbeiten | 766'678.00 |
| C | Konstruktion Gebäude | 1'440'635.00 |
| D | Technik Gebäude | 1'224'163.00 |
| E | Äussere Wandbekleidung Gebäude | 625'982.00 |
| F | Bedachung Gebäude | 181'890.00 |
| G | Ausbau Gebäude | 752'615.00 |
| H | Nutzungsspezifische Anlage Gebäude | 222'230.00 |
| I | Umgebung Gebäude | 672'409.00 |
| J | Ausstattung Gebäude | 134'260.00 |
| V | Planungskosten | 2'014'246.00 |
| W | Nebenkosten | 145'108.00 |
| Y | Reserve | 237'915.00 |
| Z | Mehrwertsteuer (MWST) | 681'869.00 |
| Gesamttotal inkl. 8.1 % MWST | | 9'100'000.00 |

Aufteilung auf Projektbereiche

| Teilbereiche | Betrag Fr. |
|--|---------------------|
| Ersatzneubau Turnhalle, inkl. Honorar und MWST | 8'225'000.00 |
| Ersatz Heizung, inkl. Honorar und MWST | 530'000.00 |
| Umrüstung Elektroanlagen Schulhaus, inkl. Honorar & MWST | 65'000.00 |
| Sanierung Allwetterplatz, inkl. Honorar und MWST | 280'000.00 |
| Kostenvoranschlag Total Baukosten, inkl. 8.1 % MWST | 9'100'000.00 |

Berechnung Gesamtbaukosten für den Baukredit

In den oben aufgeführten Baukosten ist der Projektierungskostenanteil für das Vor- und Bauprojekt von Fr. 620'000.00, welcher an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 genehmigt wurde, enthalten, aber nicht der Projektierungskostenanteil des vorgängigen Projektwettbewerbs. Da der Projektierungskredit bereits bewilligt wurde und separat abgerechnet wird, muss er bei der Berechnung des zu beantragenden Baukredites abgezogen werden:

| Teilbereich | Betrag Fr. |
|--|---------------------|
| Kostenvoranschlag Total Baukosten inkl. 8.1 % MWST | 9'100'000.00 |
| Projektierungskostenanteil genehmigt durch die GV vom 07.12.2022 | -620'000.00 |
| Baukredit Antrag an die Urnenabstimmung vom 09.02.2025 | 8'480'000.00 |

Teuerungsanpassung

Aufgrund der Wirtschaftslage kann eine Bauteuerung nicht ausgeschlossen werden. Der Kredit erhöht oder ermässigt sich im Rahmen der Baukostenentwicklung zwischen der Erstellung des Kostenvoranschlages (Stand 01. November 2024) und der Bauausführung.

Finanzierung

Die Finanzierung dieser Investition erfolgt durch zusätzliches Fremdkapital in Form von festverzinslichen Darlehen und durch Eigenkapital aus kumulierten Ertragsüberschüssen.

Folgekosten und Auswirkungen auf den Steuerhaushalt

Investitionen bewirken künftige finanzielle, betriebliche oder personelle Folgekosten. Diese Folgekosten werden nicht zum Verpflichtungskredit des Vorhabens hinzugerechnet. Sie gelten aber in Zukunft als gebundene Ausgaben. Daher sind die Folgekosten im beleuchtenden Bericht auszuweisen. Beim Projekt Ersatzbau Turnhalle Adetswil, Ersatz Heizung und Sanierung Allwetterplatz handelt es sich um eine Ersatz- resp. Sanierungsinvestition. Die zu ersetzenen resp. zu sanierende Infrastruktur sind mit Ausnahme der im Jahr 2022 für Fr. 39'747.90 sanierter Duschen abgeschrieben. Die Duschen werden wegen dem geplanten Abbruch auf nur 5 Jahre abgeschrieben, haben per 31. Dezember 2024 noch einen Buchwert von Fr. 15'899.10 und werden bis 31. Dezember 2026 vollständig abgeschrieben sein. Durch das Neubauprojekt werden über die zukünftige Nutzungsdauer neue Abschreibungsaufwendungen verursacht. Die übrigen betrieblichen Aufwendungen werden infolge neuer Technologien (bessere Energiegärdämmung, Energiegewinnung) im ähnlichen Rahmen wie bisher erfolgen.

Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung)

| Position | Investitions- betrag Fr. | Nutzungs- dauer in Jahren | Aufwand pro Jahr Fr. |
|--|--------------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| Projektteil Neubau | 8'225'000.00 | 33 | 249'242.42 |
| Projektteil Ersatz Heizung | 530'000.00 | 20 | 26'500.00 |
| Umrüstung Elektroanlagen Schulhaus | 65'000.00 | 20 | 3'250.00 |
| Sanierung roter Platz | 280'000.00 | 20 | 14'000.00 |
| Total (inkl. Projektierung und Planung) | 9'100'000.00 | | 292'992.42 |
| Zinsaufwendungen auf dem durch- schnittlich gebundenen Kapital von 50 % | 4'550'000.00 | 1.50 % | 68'250.00 |
| Total Kapitalfolgekosten | | | 361'242.42 |

Hauswartung

Der Ersatzneubau der 1-fach Turnhalle mit der zusätzlichen Aula und dem Blockzeitenraum sowie dem Therapiezimmer benötigt aufgrund der Mehrflächen und Erweiterung des Schularums eine Erhöhung der Stellenprozente um ca. 20 % in der Hauswartung und Reinigung. Es wird mit zusätzlichen jährlich anfallenden Personalkosten von rund Fr. 20'000.00 ausgegangen. Darin eingeschlossen sind ebenfalls Reinigungskosten der Turnhalle und der Aula nach Abend-Belegungen durch Vereine oder Dritte, damit die Räume am nächsten Morgen wieder gereinigt für den Schulbetrieb zur Verfügung stehen.

Finanzplan 2025 – 2029

Diese Investition von 9.1 Mio. Franken führt alleine gesehen zu einer Abnahme des Nettovermögens um Fr. 1'750.00 pro Einwohner/in. Im Finanzplan 2025-29 wird insgesamt mit einer Abnahme des Nettovermögens pro Einwohner/in von Fr. +1'810.00 per Ende 2023 auf eine Nettoschuld pro Einwohner/in von rund Fr. -351.00 per Ende 2027 gerechnet. Damit ist die Grenze der "Bäretswiler Schuldenbremse" von Fr. -1'000.00 pro Einwohner/in schon stark beansprucht, obwohl ab 2030 weitere grössere Investitionen in der Schulanlage Dorf anstehen. Die Teilnahme an einer allfälligen Kapitalerhöhung der GZO AG für das Spital Wetzikon ist in diesen Werten noch nicht berücksichtigt. Nach grösseren Ertragsüberschüssen in den Jahren 2022 bis 2024 rechnet der aktuelle Finanzplan ab 2025 mit strukturellen Ausgabenüberschüssen. Diese können in Kombination mit der tiefen Selbstfinanzierung je nach weiterer Entwicklung des Gemeindehaushaltes zu Steuerfusserhöhungen führen.

Einschränkungen während Bauphase

Während der Bauphase steht die Turnhalle weder der Schule noch den Vereinen zur Verfügung. Es kommt auch zu weiteren Einschränkungen der Nutzung des Aussenraumes. Der Schulbetrieb bleibt während der Bauzeit aufrecht. Allfällige Beeinträchtigungen sollen möglichst vermieden werden. So wird auch die Baustelle genügend abgesichert, damit Schülerinnen und Schüler den Bauplatz nicht betreten können. Die Sportstunden werden vorübergehend anderweitig organisiert und - wenn überhaupt möglich - in andere Sporthallen verlegt. Die Vereine müssen hohe Einschränkungen von Hallenbenutzungen in Kauf nehmen, weil während der Bauphase keine Ersatzhallen angeboten werden können.

Baukommission

Nach der Urnenabstimmung wird das Bauprojekt mit Gemeinderatsbeschluss vom 06. November 2024 von der Projektgruppe an die Baukommission übergeben. Die Baukommission erhält vom Gemeinderat den Auftrag, die anfallenden Arbeiten und Vergaben im Rahmen des Baukredits auszuarbeiten, freizugeben und auszuführen. Dieser gehören zwei Behördenvertretungen, der Leiter Liegenschaften, je eine Vertretung der Vereine und der Lehrpersonen sowie die Hauswartung an. Eine Bauherrenvertreterin begleitet die Baukommission.

Beurteilung Schulpflege und Gemeinderat

Aus Sicht der Schulpflege und des Gemeinderats ist der Ersatzbau Turnhalle mit Aula, Blockzeitenraum und Therapiezimmer stimmig. Der benötigte Platzbedarf kann ausreichend abgedeckt werden. Die Ölheizung und der Allwetterplatz sind schon länger am Ende der Lebensdauer und der Heizungsersatz und die Platzsanierung wurde bewusst bis zum Projektentscheid Ersatzbau Turnhalle Adetswil nach hinten verschoben.

Zeitplan

Die Terminplanung sieht folgende Meilensteine vor:

- Einreichung Baugesuch, Dezember 2024 **
- detaillierte Ausführungsplanung ab Oktober 2024
- Urnenabstimmung, 09. Februar 2025
- Submissionen, Februar bis Mai 2025
- Vergaben, Juni 2025 bis Februar 2026
- Baustart, Herbst 2025
- Bezug, Ende Jahr 2026

**Aus zeitlichen Gründen erfolgt die Einreichung des Baugesuchs bereits im Dezember 2024 unter dem Vorbehalt des Ergebnisses der Urnenabstimmung am 09. Februar 2025. Aufgrund des straffen Terminplans wird die mehrere Monate dauernde Baugesuch-Prüfung vorgezogen.

Kommunikation

Der Gemeinderat plant am Mittwoch, 22. Januar 2025, um 20.00 Uhr, Aula Schulanlage Letten, eine öffentliche Informationsveranstaltung um der Bevölkerung das Bauvorhaben zu präsentieren.

Was passiert bei Ablehnung

Sofern die Stimmberchtigten den Ersatzneubau einer Turnhalle ablehnen, müsste die Komplettanierung projektiert werden (Umsetzung Volkswille) oder es gäbe einen Realersatz ohne der zusätzlichen Schulräume. Bei Ausarbeitung der Sanierungsvorlage müsste geprüft werden, welche Kosten als gebunden gelten und über welche Ausgaben die Stimmberchtigten zu entscheiden haben. Die schon ausgegebenen und aktivierten Projektierungskosten für den abgelehnten Neubau von voraussichtlich Fr. 620'000.00 wären nicht mehr nutzbar und müssten sofort in der Erfolgsrechnung 2025 abgeschrieben werden.

Abschied Rechnungsprüfungskommission mit Feststellungen

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Urnengeschäft, Ersatzneubau Turnhalle Adetswil, Genehmigung Projekt und Baukredit von 8.48 Mio. Franken, eingehend geprüft und hält dazu Folgendes fest:

- Das Gesamtprojekt, gemäss Kostenvoranschlag (KV), kommt mit 9.1 Mio. Franken, 2 Mio. Franken teurer zu stehen als die an der Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2022 vorausgesagten, mutmasslichen Baukosten von 7.1 Mio. Franken mit einer Genauigkeit von +/-25%.
- Mehrkosten von 0.4 Mio. Franken werden mit der Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7.7% auf 8.1%, sowie der Teuerung begründet. Der Baukostenindex zeigt eine Kostensteigerung seit April 2022 von +6.7%. Für die RPK ist dieser Teil der Mehrkosten im KV damit erklärbar.
- Zusätzlich beinhaltet das Projekt neu den Ersatz der gesamten Heizanlage (0.53 Mio. Franken) plus die, vermutlich nicht vorhersehbare, Umrüstung der Elektronanlagen (65 Tsd. Franken) für die Photovoltaik. Total rund 0.6 Mio. Franken.
- Die verbleibenden 1 Mio. Franken Mehrkosten werden damit begründet, dass man von falschen Annahmen in der Grobkostenschätzung ausgegangen ist. Die Grobkostenschätzung beruhte auf einem falschen Referenzobjekt mit entsprechend zu tiefen Erstellungskosten (Franken / m²) für ein Gebäude in dieser Grössenordnung.
- Für die RPK ist es nicht nachvollziehbar, weshalb bei der Grobkostenschätzung der Ersatz der gesamten Heizanlage plus der zu tiefe Referenzwert für ein Gebäude dieser Grössenordnung passieren konnte, zumal für die Grobkostenschätzung eine externe Expertise nachgefragt wurde. Es waren zu diesem Zeitpunkt alle Parameter bekannt und hätten bei einer internen, gewissenhaften Prüfung des Projektes durch die Projektgruppe oder durch Einholung einer Zweitmeinung entdeckt werden sollen.
- Die RPK hat sich in ihrem Abschied vom 13.02.2022 dazu bekannt, dass sie den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle als finanzierbar erachtet.
- Im Projekt sind nach wie vor Therapie- und Blockzeitenräume, sowie eine Aula enthalten, welche den heutigen Anforderungen gerecht werden und einen Mehrwert gegenüber einem alternativen Realersatz bieten.
- Die RPK hat aus den Unterlagen und den Diskussionen wahrgenommen, dass Anstrengungen zur Kostenreduktion getroffen wurden. Die Projektgruppe konnte zudem glaubhaft belegen, dass der Ersatzneubau in dieser Form nicht günstiger erstellt werden kann.
- Die RPK bedauert, dass eine solch gravierende Fehleinschätzung am Anfang des Projektes geschehen ist.
- Das Projekt ist im Budget 25 und in der Finanz- und Ausgabenplanung 25 - 29 der Gemeinde enthalten.
- Aus Sicht der RPK ist der Bau finanziell tragbar. Die Stimmbürger müssen sich bewusst sein, dass eine Investition in einer solchen Grössenordnung, zusammen mit weiteren grösseren, anstehenden Investitionen eine Steuererhöhung nach sich ziehen kann.

In Abwägung aller Kriterien empfiehlt die RPK dem genannten Antrag des Gemeinderates zu stimmen.

Abstimmungsempfehlungen

Gemeinderat: Annahme

Rechnungsprüfungskommission: Annahme

**Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung
Bauprojekt «Ersatzneubau Turnhalle Adetswil»**



Wann: Mittwoch, 22. Januar 2025

Wo: Aula Schulanlage Letten

Zeit: 20.00 Uhr

Das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt der Peter Mohr GmbH wird an der Veranstaltung durch die Architekten persönlich vorgestellt. Im Anschluss werden Fragen durch den Vorsitzenden der Projektgruppe, Gemeinderat Beat Häfliger und durch das Architektenteam beantwortet.

Impressum

Herausgeber Gemeinderat Bäretswil
www.baeretswil.ch
praesidiales@baeretswil.ch

Druck Gemeindeverwaltung Bäretswil
Papier 100 % Recyclingpapier
Bildmaterial Gemeinderat Bäretswil