



Gemeindeversammlung

Beschluss vom 7. Dezember 2022

Beschluss-Nr. 2022-7

Geschäft-Nr. 6.1.2.5 / 2017-90

Genehmigung eines Kredites von Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Schulanlage Adetswil

Antrag

Der Gemeinderat beantragt mit Beschluss vom 21. September 2022 der Gemeindeversammlung die:

Genehmigung eines Kredites von Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Schulanlage Adetswil

Referent: Ressortleiter Liegenschaften, Beat Häfliger

Ausgangslage

An der Urnenabstimmung vom 13. Februar 2022 haben sich die Stimmberechtigten der Gemeinde Bäretswil grundsätzlich für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil entschieden. Mit Beschluss vom 16. März 2022 (GRB Nr. 2022-45) beauftragte der Gemeinderat die Firma Basler & Hofmann als Bauherrenbegleitung für den Ersatzneubau Turnhalle, Teilleistungsphase 21 (Definition des Bauvorhabens) mit den Zielvorgaben, dass die Turnhalle inkl. Aula max. 6.5 Mio. Franken kosten und die Gebäude bis Ende 2025 gebaut sein sollen. Am 13. April 2022 entschied der Gemeinderat (GRB Nr. 2022-60) ein Realisierungs- und Planermodell eines selektiven Projektwettbewerbes anzuwenden. Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie durch den Bauherrenbegleiter Basler & Hofmann in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe wurde gutgeheissen. Um Zeit zu gewinnen wurde im Vorfeld der Machbarkeitsstudie die Präferenz bekundet, die beiden Kredite Planungskredit und Projektierungskredit zusammenzulegen. Eine weitere Präferenz ist die Gemeindeversammlung als Entscheidungsgremium und die Kreditsumme unter 1 Mio. Franken. Die Kredite Planungskredit und Projektierungskredit gestaffelt zu beantragen, benötigt mehr Zeit für die Kreditantragsprozesse.

Machbarkeitsstudie und Abgleich Zielvorgaben des Gemeinderates

Die Machbarkeitsstudie wurde dem Gemeinderat am 4. Juli 2022 zur Prüfung und Entscheidung vorgelegt. Auf der Parzelle der Schulanlage Adetswil wurden drei Standorte (Turnhalle IST; Allwetterplatz IST und Rasenspielfeld IST) geprüft und mit ihrem Platzbedarf abgebildet. Der Ersatzneubau beinhaltet die Nutzungen von Sport, Aula und Blockzeiten und ist kompakt ein- bis zweigeschossig. Die Machbarkeitsstudie hat aufgezeigt, dass ein Ersatzneubau Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Parzelle der Schulanlage Adetswil machbar ist. Der wirtschaftlichste Standort ist die Erstellung des Ersatzneubaus am bestehenden Standort der Turnhalle. Der Gemeinderat genehmigt die Machbarkeitsstudie der Firma Basler & Hofmann, zugleich wurde der Blockzeitenraum definitiv in das Raumprogramm aufgenommen. Die Budget-Zielvorgabe des Gemeinderats wurde auf 7.10 Mio. Franken erhöht und der Zieltermin für den Bezug auf August 2026 angepasst.

Gemeindeversammlung

Beschluss-Nr. 2022-7

Planungskredit (Wettbewerbsverfahren)

Der Planungskredit umfasst die Erstellung eines Projektpflichtenheftes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes. Eine Fachjury prämiiert schlussendlich das Siegerprojekt, so dass in einem weiteren Schritt die Projektierung erfolgen kann.

Planerauswahlverfahren (Januar 2023 - September 2023)

Teilschritt	Massnahmen	Fr.
Externe Begleitung	Erstellung Projektpflichtenheft	9'000.00
	Organisation und Durchführung Projektwettbewerb	63'000.00
	Experten / Vorprüfungen	36'000.00
Entschädigung Beurteilungsgremium	Fachexperte Architektur, Landschaft	34'000.00
Preisgeld / Entschädigung der Teilnehmenden	Annahme 6 - 8 Teilnehmende	81'000.00
Nebenkosten	Inserate, Miete Stellwände, Verpflegung, Diverses	9'000.00
	Modellgrundlagen, Fotografie und Berichtdruck	12'600.00
Unvorhergesehenes	Reserve	9'000.00
Zwischentotal, exkl. MwSt.		253'600.00
Total inklusive MwSt.		273'127.20
Kreditbetrag für Planerauswahlverfahren	gerundet	273'000.00

Planungs- und Projektierungskredit mit Vor- und Bauprojekt

Der nachfolgende Baukredit für die Planung und Projektierung (Vor- und Bauprojekt) kann auf der Grundlage des Kostenvoranschlags des Bauprojektes mit Kostengenauigkeit von +/-10 % beantragt werden.

Projektierung Bauprojekt (November 2023 – August 2024)

Teilschritt	Massnahmen	Fr.
Planungsgrundlagen	Geologisches Gutachten	13'500.00
	Gebäudecheck / Altlasten	9'000.00
	Gebäude- und Geländeaufnahmen	13'500.00
Honorare	Planer und Nebenkosten	446'500.00
	Bauherrenseitiges Projektmanagement	67'500.00
	Bauausschuss	4'500.00
Unvorhergesehenes	Reserve	18'000.00
Urnenabstimmung	Abstimmungsvorlage, Info-Veranstaltung	2'700.00
Zwischentotal, exkl. MwSt.		575'200.00
Total inklusive MwSt.		619'490.00
Kreditbetrag für Planung und Projektierung	gerundet	620'000.00

Gemeindeversammlung

Beschluss-Nr. 2022-7

Dieser Projektierungsschritt bringt Sicherheit in der Projektierungstiefe (Qualität, Kosten, Termine) und eine zuverlässige Kostengenauigkeit. Dies entspricht der klassischen Vorgehensweise bei Bauprojekten. Die Stimmberechtigten können somit zu einem späteren Zeitpunkt über den Baukredit entscheiden, wenn hohe Kostengenauigkeit ausweisen wird. Bei Ablehnung des Baukredites sind die hohen Investitionen für den Planungs- und Projektierungskredit abzuschreiben.

Kostenzusammenstellung

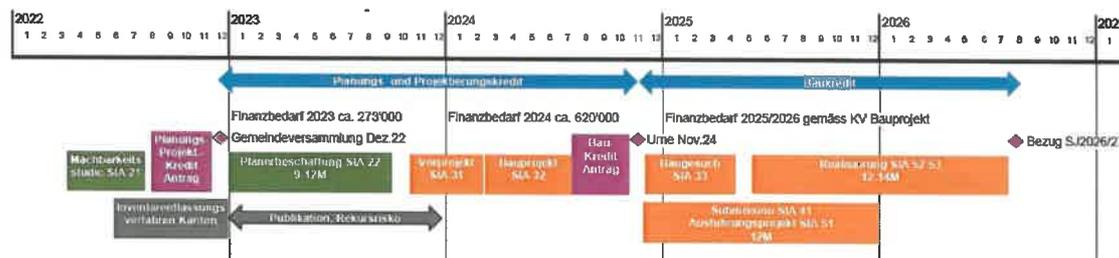
Die Kosten für die Planung und Projektierung mit einem Vor- und Bauprojekt ergeben folgendes Bild:

Planungskredit	Fr.	273'000.00
Projektierungskredit mit Vor- und Bauprojekt	Fr.	620'000.00
Total inklusive MwSt.	Fr.	893'000.00

Der Kredit umfasst das Wettbewerbsverfahren mit Fr. 273'000.00 und die vollständige Projektierung eines Vorprojektes und eines Bauprojektes (SIA Phasen 31 und 32) mit Fr. 620'000.00. Total sind es Fr. 893'000.00.

Meilensteine

Damit der Zeitplan des Bauprojektes bis August 2026 eingehalten werden kann, sind folgende Meilensteine vorgesehen.



Weiteres Vorgehen

- Gemeindeversammlung Dezember 2022: Planungs- und Projektierungskreditantrag
- Prozess Inventarentlassung (Monitoring)
- Beschaffung Verfahrensbegeleitung Projektwettbewerb
- Vorbereitung und Durchführung Verfahren
- Baugrund- und Schadstoffuntersuchung nach Vorliegen Projektsieger
- Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie basiert auf Zürcher Index der Wohnbaupreise Basis April 2021 mit 100 Punkten. Aktuell neuer Indexstand Punkte 106.7. Die Entwicklung muss im weiteren Vorgehen berücksichtigt werden.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission Bärenswil

Mit Abschied vom 2. November 2022 hält die Rechnungsprüfungskommission (RPK) Folgendes fest:

- Im Februar 2022 haben sich die Stimmberechtigten für den Ersatzneubau einer Einfachturnhalle in der Schulanlage Adetswil entschieden.
- Der Planungskredit umfasst die Erstellung eines Projektpflichtenheftes und die Durchführung eines Projektwettbewerbes. Beim Projektierungskredit wurden drei mögliche Varianten

Gemeindeversammlung

Beschluss-Nr. 2022-7

ten ausgearbeitet, welche sich inhaltlich in der Projektierungstiefe und -genauigkeit unterscheiden.

- Die RPK begrüsst das gewählte Vorgehen des Gemeinderates, durch die Wahl der aufwändigeren Variante die notwendige Planungssicherheit bei diesem wesentlichen Bauprojekt zu erlangen.
- Die Projektkosten sind verhältnismässig und finanziell tragbar.

Die RPK beantragt der Gemeindeversammlung, dem genannten Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Beschluss Gemeindeversammlung

1. Der Kredit über Fr. 893'000.00 für die Planung und Projektierung eines Ersatzneubaus der Turnhalle mit Aula und Blockzeitenraum auf der Schulanlage Adetswil wird genehmigt.
2. Mitteilung an:
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Abteilung Liegenschaften
 - Abteilung Finanzen
 - Akten

Gemeindeversammlung Bäretswil



Teodoro Megliola
Gemeindepräsident



Andreas Sprenger
Gemeindeschreiber

Versandt: 14. DEZ. 2022