



18-52 L2.2
Hallenbad Oberdorf
Planungskredit Vorprojekt
Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Wasserflächen in der Stadt Dübendorf ist sowohl für schulische Lernzwecke als auch für die gesamte Bevölkerung ein wichtiges Bedürfnis. Zum heutigen Zeitpunkt gibt es einzig das Lernschwimmbecken der Schulanlage Stägenbuck, welches primär den Schulen zur Verfügung steht und für die Öffentlichkeit nur eingeschränkt geöffnet ist. Der Belegungsplan des Lernschwimmbeckens, welcher bereits heute ausgereizt ist, erlaubt keinen weiteren Spielraum für Schulen oder die öffentliche Nutzung. Da ein sehr hoher Sanierungsaufwand des Lernschwimmbeckens erwartet wird, liess der Stadtrat prüfen, wie sinnvoll die Sanierung des Lernschwimmbeckens ist und ob auch alternative Lösungen, beispielsweise ein Hallenbad-Neubau, in Betracht gezogen werden sollten. Das Ergebnis zeigte eindeutig, dass die Schaffung eines neuen Sport- und Freizeitbads am Standort des heutigen Freibads Oberdorf eine wirtschaftliche und attraktive Lösung ist.

Seit 2015 beschäftigt sich eine Projektgruppe mit der näheren Ausarbeitung des Vorhabens. Mit den Beschlüssen vom 29.10.2015 (SRB 15-342) und 07.04.2016 (SRB 16-110) hat der Stadtrat die Weichen für einen architektonischen Wettbewerb mit Projektidee gestellt. Mit Beschluss vom 15.09.2016 (SRB 16-304) hat der Stadtrat der Durchführung des Wettbewerbs für den Neubau eines Hallenbads am Standort des Freibads Oberdorf und dem Entwurf des Pflichtenhefts vom 23.08.2016 zugestimmt. Die einmaligen Ausgaben von Fr. 128'000.00 wurden genehmigt. Des Weiteren hat der Stadtrat der Präqualifikation im Sinne der Jury zugestimmt und 5 Teams zum Wettbewerb zugelassen. Mit dem Beschluss vom 12.04.2017 (SRB 17-099) hat der Stadtrat das Projekt „Mizu“ der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH / Archobau AG als Sieger des Architekturwettbewerbs bestimmt.

Mithilfe des beauftragen Planers, Gian Piero Laterza (Laterza Graf Baupartner GmbH), wurde der Planungskredit auf Basis der Angebotskonditionen des Siegerprojekts und der Gesamtkosten von Fr. 39.5 Mio. berechnet. Der Planungskredit für das Vorprojekt wird dem Stadtrat nun vorgelegt und wird durch den Gemeinderat zu bewilligen sein.

Erwägungen

Der Betrag, der für das Projekt Hallenbad Oberdorf in Kompetenz des Stadtrates freigegeben werden kann, ist mit der Vergabe des Begleitungsmandats an die Laterza Graf Baupartner GmbH ausgeschöpft. Somit liegt die Freigabe der weiteren Projektschritte in der Kompetenz des Gemeinderats. Unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen ist somit folgender Ablauf der weiteren Planung vorgesehen:

Die Submission schliesst sämtliche Leistungen ein, welche im Rahmen der Ausarbeitung des Vor- und Bauprojekts sowie des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen sind. Die Submission für die Bauherrenvertretung wird mittels des Einladungsverfahrens durchgeführt. Nach Vergabe der Bauherrenvertretung wird diese die Submission für die Fachplaner veranlassen. Der vorliegende Planungskredit deckt die Phase des Vorprojekts, welcher mit dem vorliegenden Beschluss vom Stadtrat an den Gemeinderat überwiesen werden soll. Der Planungskredit für die Phase Bauprojekt wird separat in einem zweiten Schritt beantragt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine sorgfältige Planung sowie eine präzise Berechnung des Baukredits, welcher voraussichtlich Mitte 2019 dem Gemeinderat vorgelegt



werden soll, bevor die Bevölkerung in der zweiten Jahreshälfte 2019 über den Bau des Hallenbades befinden soll. Ebenfalls erhält der Gemeinderat dadurch bereits frühzeitig Gelegenheit, sich mit dem Hallenbad-Neubau auseinanderzusetzen.

Erfahrungen mit anderen Projekten dieser Grösse haben gezeigt, dass es wichtig ist eine Gesamtbeurteilung durchzuführen und das Projekt bezüglich Kosten zu optimieren. Diese Punkte sollen bereits parallel zum Vorprojekt erarbeitet werden, damit die Ergebnisse mit dem Antrag für den Planungskredit für das Bauprojekt vorgelegt werden können. Ein wichtiger Punkt ist das Gesamtensemble Oberdorf. Die Kernzone Obere Mühle mit den Bestandesbauten und den Gebäuden in der Nachbarschaft bilden eine Einheit, welche mit dem Mehrzweckgebäude Obere Mühle ergänzt wird. Da in unmittelbarem Umfeld der Hallenbad Neubau erfolgen soll, ist aufzuzeigen, wie das so entstehende Gesamtensemble Oberdorf optimiert werden kann. Des Weiteren muss die Kostengenauigkeit für den Bau des Hallenbads von +/-30% auf +/-15% verbessert werden. Im Rahmen des Vorprojekts muss überprüft werden, ob eine Volumenreduzierung möglich ist, um die Kosten zu optimieren. Durch die allfällige Volumenreduzierung könnte der lange Baukörper möglicherweise reduziert werden, womit der Abstand zwischen dem Hallenbad und dem Mehrzweckgebäude Obere Mühle vergrössert werden könnte. Falls eine Längenreduzierung nicht möglich ist, kann allenfalls eine Verschiebung des Baukörpers geprüft werden. Die verschiedenen Varianten sollen in einem Modell das Gesamtensemble zeigen und deren Vor- und Nachteile in einem Bericht sauber dokumentiert werden.

Eine weitere Frage stellt sich bezüglich des neu geplanten Restaurants, welches Teil des Hallenbadprojektes ist und das heutige Restaurant des Freibad Oberdorfs ersetzen soll. Da der Betrieb der bestehenden Restaurants bei der Kunsteisbahn, der Oberen Mühle und beim Freibad Oberdorf betreffend Rentabilität immer wieder eine grosse Herausforderung darstellt, stellt sich die Frage wie das geplante Hallenbad-Restaurant mit den bereits bestehenden Restaurants zusammenspielt. Es soll überprüft werden, ob eine Gesamtlösung für die Restaurantangebote möglich ist und wie eine solche Lösung aussehen könnte. Die verschiedenen Varianten und deren Vor- und Nachteile sind in einem Bericht festzuhalten.

Kosten

Der Planungskredit ist auf Basis der Gesamtkosten von Fr. 39.5 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 30%, Kostenstand August 2017) und gemäss Angebotskonditionen des Siegerprojekts berechnet worden. Gemäss Berechnungen belaufen sich die Honorarleistungen für die Begleitung der Submission auf insgesamt Fr. 65'891 (inkl. MwSt., ohne NK) und für das Vorprojekt auf insgesamt Fr. 754'939.00 (inkl. MwSt., ohne NK). Die Kosten für die Erarbeitung des Berichts für das Gesamtensemble werden auf Fr. 30'000.00 geschätzt und für die Abklärung der Restaurant-Situation auf Fr. 20'000.00. Inklusive Nebenkosten und Reserven (10%) sowie einer Rundung ergibt dies gesamthaft einen Planungskredit von Fr. 995'000.00 für die Erarbeitung des Vorprojekts, die externe Begleitung der Submission und für die genannten Zusatzabklärungen. Die Planungskosten sind in der nachstehenden Kostengrobschätzung aufgeführt.



	<i>Phase Vorprojekt</i>
Kernteam Planer	
Architekt	Fr. 264'654
Baumanagement	Fr. 52'285
Bauingenieur Tiefbau	Fr. 6'931
Bauingenieur Hochbau	Fr. 34'133
Elektro-Ingenieur	Fr. 27'918
HLK	Fr. 49'773
Sanitär	Fr. 23'717
Schwimmbadtechnik	Fr. 16'251
Koordination Technik	Fr. 8'194
Landschaftsarchitekt	Fr. 33'956
Bauphysik inkl. Lärmschutzgutachten	Fr. 21'500
Brandschutz	Fr. 15'000
Fassadenplaner	Fr. 10'000
Generalplanerzuschlag (4% der Planerhonorare)	Fr. 22'572
Total Honorare Kernteam	Fr. 586'884
MwSt. 7.7%	Fr. 45'190
Total Honorare Kernteam inkl. MwSt.	Fr. 632'075
Spezialisten	
Bauherrenvertreter	Fr. 31'280
Gastroplaner	Fr. 9'200
Geometer	Fr. -
Begleitung Gewässerschutz	Fr. 9'200
Geologe	Fr. 18'400
Signaletikplaner	Fr. 18'400
Kanalisationsaufnahmen	Fr. 18'400
Altlastenspezialist	Fr. -
Visualisierungen	Fr. 9'200
Total Honorare Spezialisten	Fr. 114'080
MwSt. 7.7%	Fr. 8'784
Total Honorare Spezialisten inkl. MwSt.	Fr. 122'864
Total Honorare gesamt inkl. MwSt.	Fr. 754'939
Nebenkosten (5%)	Fr. 37'747
Reserve (10%)	Fr. 75'494
Rundungsbetrag	Fr. 820
Planungskosten Vorprojekt	Fr. 869'000



Zusätzliche Kosten (Vorbereitung der Phasen Vorprojekt und Bauprojekt)		
Externe Begleitung Submission Planerleistungen (unabhängiger Dritter)	Fr.	61'180
MwSt. 7.7%	Fr.	4'711
Total Honorare gesamt inkl. MwSt.	Fr.	65'891
Reserve 10%		6'589
Nebenkosten 5%	Fr.	3'295
Rundungsbetrag	Fr.	226
Total Begleitung Submission	Fr.	76'000
Bericht Gesamtensemble Oberdorf	Fr.	30'000
Bericht Restaurant Situation	Fr.	20'000
Total Abklärungen Zusatzabklärungen	Fr.	50'000
Totalkosten	Inkl. MwSt.	Fr. 995'000

Beschluss

1. Dem Planungskredit für das Vorprojekt im Betrag von Fr. 995'000.00 wird zulasten Investitionsrechnung, Konto 1341.5030.IR00078, zugestimmt. Unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat wird die Projektgruppe Hallenbad Oberdorf mit der Projektsteuerung beauftragt.
2. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft 232/2018 werden genehmigt und zuhanden des Gemeinderates verabschiedet.

Mitteilung durch Protokollauszug

- Gemeinderatssekretariat - z. H. des Gemeinderates / der GRPK
- Mitglieder Stadtrat
- Stadtpräsident
- Stabstelle Stadtplanung (SPIA)
- Leitung Finanzen- und Controllingdienste
- Kreditkontrolle
- Leiterin Abteilung Hochbau
- Leiter Abteilung Tiefbau
- Akten

Stadtrat Dübendorf

Lothar Ziörjen
Stadtpräsident

Martin Kunz
Stadtschreiber