

Gemeinderat

Protokoll-Auszug vom 19. März 2018

76.

L2.01.2

Liegenschaften

Schulhaus Breiti – Lehrschwimmbecken

- Bauprojekt Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti
 - Projektänderung zum bereits bewilligten Projekt vom 21. Mai 2017, Einbezug der Sanierung der Garderoben/Duschen
 - Bewilligung Zusatzkredit von Fr. 325'000.– inkl. MWST (+/- 20 %)
 - Antrag und Bericht an die Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2018
-

Antrag

1. Die Projektänderung für den Einbezug der Sanierung der Garderoben/Duschen zum an der Urne bewilligten Projekt vom 21. Mai 2017 für die Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti wird – gestützt auf das aktuell ausgearbeitete Projekt mit den Plänen und der Kostenschätzung vom 28. Februar 2018 der Firma Hunziker Betatech AG, Winterthur, – bewilligt.
2. Die Mehrkosten von Fr. 325'000.– inkl. MWST werden – gestützt auf die Kostenschätzung vom 28. Februar 2018 mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20 % – als Zusatzkredit bewilligt.
3. Es wird vorgemerkt, dass sich der Baukredit um die ausgewiesene Bauteuerung zwischen Kostenvoranschlag und Bauausführung verändern kann.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, in eigener Kompetenz die notwendigen Geldmittel zur Finanzierung des Bauvorhabens zu beschaffen.

Bericht

A.

Ausgangslage

Das Projekt zur Sanierung und Erneuerung Lehrschwimmbecken Schulhaus Breiti und der entsprechende Kredit von Fr. 4'150'000.– wurden im Urnengang vom 21. Mai 2017 von der Bevölkerung mit grossem Stimmenmehr genehmigt.

In der damaligen Weisung zur Urnenabstimmung hiess es zum Thema Garderoben/Duschen:

Garderoben und Duschen bleiben unverändert. Es sind wenige Anpassungen notwendig, die insbesondere der Sicherheit dienen.

Gemeinderat

Im Städtli 3
8606 Greifensee
Tel. 043 399 21 21
Fax 043 399 21 11
info@greifensee.ch
www.greifensee.ch

Die Grundlage bildete das „Vorprojekt Gesamtsanierung“ der Firma Hunziker Betatech AG vom 15. Juni 2016. In der Ausarbeitung des Vorprojekts wurden seitens der Ingenieure zusammen mit der Liegenschaftskommission die Schwerpunkte auf die technischen Anlagen, die Gebäudesubstanz und den Fortbetrieb des bisherigen Lehrschwimmbeckens gelegt. Ein Architekt war bei der Ausarbeitung des Vorprojekts nicht involviert.

Seit der Vergabe des Generalplanerauftrags an die Firma Hunziker Betatech AG am 10. Juli 2017 ist die beauftragte Unternehmung unter Einbezug eines Architekten im Planerteam daran, das Projekt auszuarbeiten. Daraus gingen zwischenzeitlich unter Einbezug von architektonischen Aspekten einige Optimierungsmöglichkeiten, speziell im Bereich der Garderoben, hervor. Die der Baukommission vorgeschlagenen Änderungen haben den Zweck, die Barrierefreiheit, die Geschlechter- und Aufgabentrennung, die Sicherheit der Badegäste, die Materiallagerung, den Betrieb und schliesslich den langfristigen Erneuerungsbedarf signifikant zu verbessern.

B.

Zustand Garderoben – Vorprojekt 2016

Die Gründe, warum die Komplett-Sanierung der Garderoben und Duschen im ursprünglichen Vorprojekt weitgehend ausgelassen wurde, waren vor allem finanzieller Natur. Man war der Ansicht, dass diese Räumlichkeiten grundsätzlich ihren Zweck erfüllen und die sanitären Anlagen sich noch in einem funktionstüchtigen Zustand befinden. Im Jahr 1988 wurden diese saniert, also 20 Jahre nach Erstellung des gesamten Gebäudes, und sind somit mittlerweile 30 Jahre alt. Auch wenn die Garderoben in Anbetracht deren Alter noch ganz gut in Schuss sind, wäre eine erneute Sanierung altersbedingt voraussichtlich in den kommenden +/- 5–10 Jahren notwendig. Im Bereich der Garderoben war das Vorprojekt 2016 somit auf einen möglichst geringen Eingriff im Bestand ausgelegt. Die Lehrergarderobe wie auch die fehlenden Stauräume werden additiv im Bereich Zugang Schwimmhalle angeordnet. Das Grundlayout der Garderoben/Duschen wurde nicht verändert.

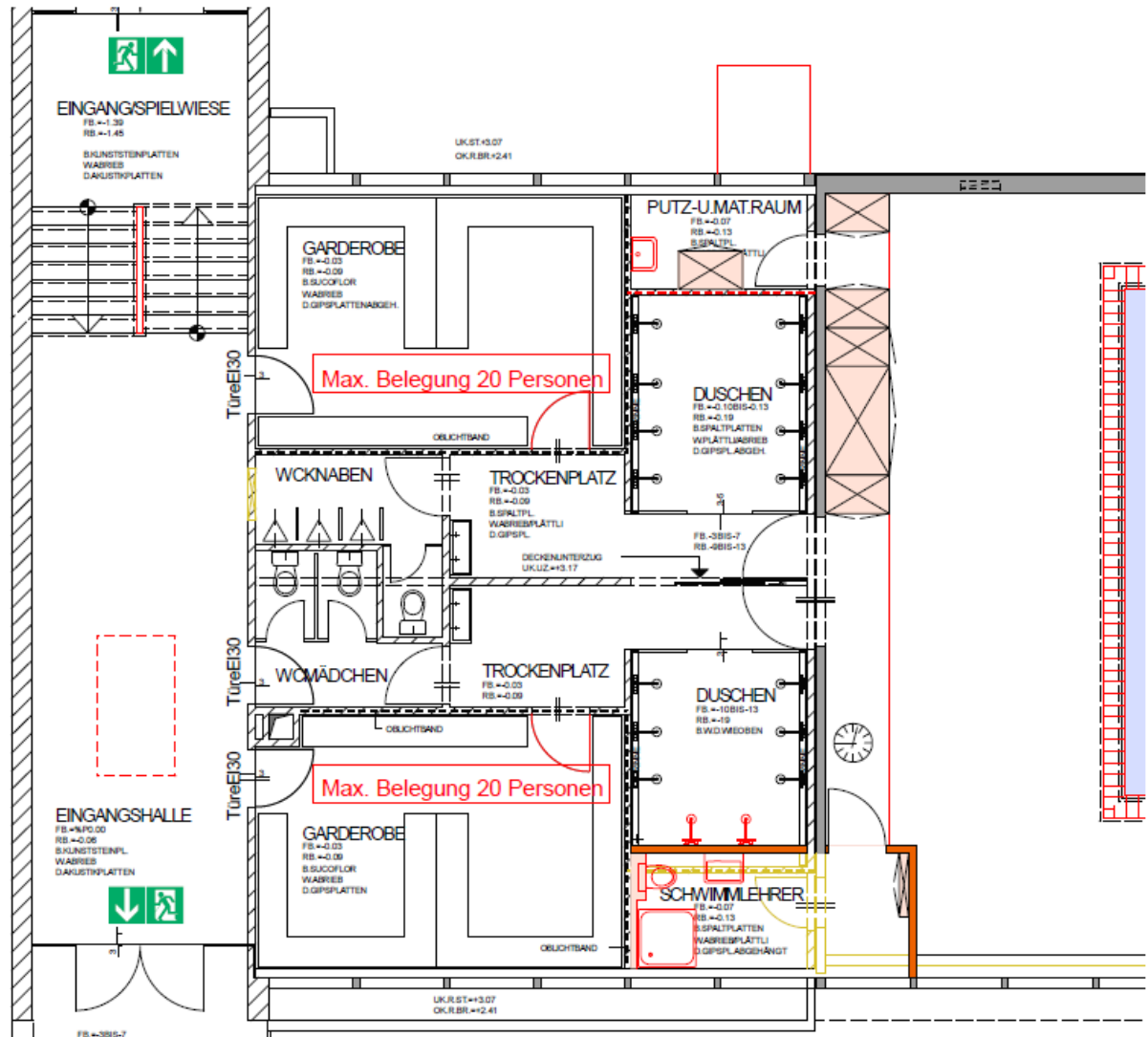
Vorteile:

- minimaler Eingriff im Bestand und somit tiefe Erstellungskosten

Nachteile:

- Lehrergarderobe kann nur über die Schüलगarderoben oder von aussen her über den Zugang beim Putzraum erschlossen werden
- Bereich zwischen Garderoben und Schwimmbecken wird erheblich verschmälert
- Obwohl knapp dimensioniert, führen die Materialschränke in der Schwimmhalle zu einem verkleinerten und unruhigen Innenraum
- Zugang Schwimmbecken nicht barrierefrei/behindertengerecht
- Kein Sichtschutz zwischen Garderoben und Korridor

Das nachfolgende Bild zeigt die Situation, wie sie im Vorprojekt 2016 geplant war:



C. Garderobensituation neu – Vorprojekt 2017

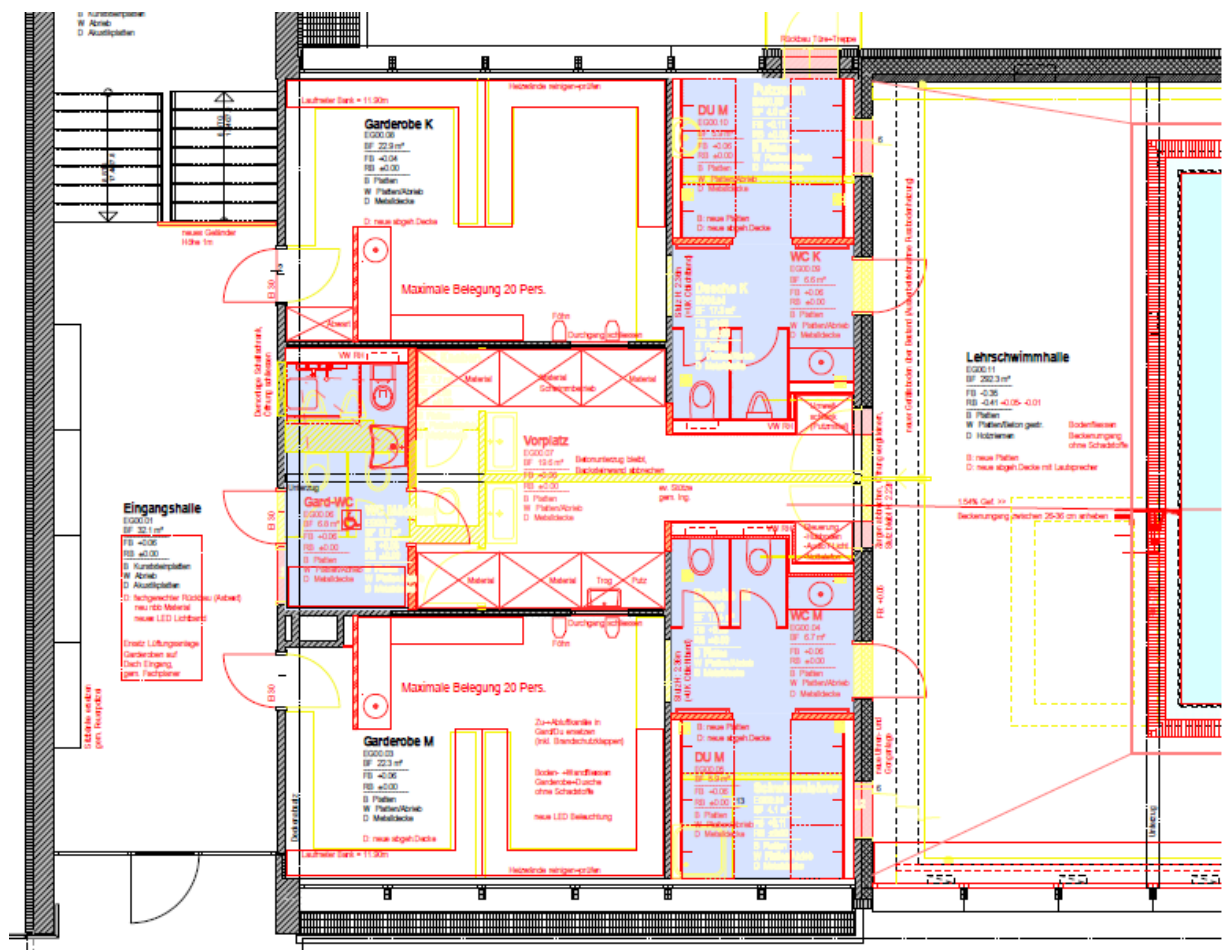
Wie unter B. beschrieben, sprechen viele Argumente dafür, das Vorprojekt 2016 um die Sanierung und Anpassung der Garderoben/Duschen zu ergänzen. Mit einem Eingriff im Bestand wird nicht nur der gesamte Garderobenbereich, sondern auch der Innenraum der Schwimmhalle aufgewertet (Materiallagerung neu im Garderobenbereich, Wegfall Aussenzugang Lehrergarderobe etc.). Bezieht man jetzt doch noch die Sanierung und Anpassung der Garderoben ins Gesamtprojekt mit ein, so werden nicht nur zahlreiche Nutzungsoptimierungen realisiert, sondern es kann auch eine in ca. 5 bis 10 Jahren notwendige Sanierung vorgezogen werden. Eine Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt, im selben Ausmass wie nun vorliegend, käme mit grosser Wahrscheinlichkeit wesentlich teurer zu stehen. Zudem käme es dann wohl zu einem erneuten Betriebsunterbruch.

- Lehrergarderobe direkt vom Korridor sowie vom Vorplatz Schwimmbecken her erschlossen
- Schaffung eines grosszügigen Stauraums mit ausreichend Manövrierfläche; direkte und schwellenlose Zugänglichkeit von der Schwimmhalle aus.
- Dank Verlagerung des Materialraums in den Garderobenbereich grosszügigere und im Betrieb bessere Gestaltung der Schwimmhalle.
- Trockenraum direkt vor der Dusche
- Sichtschutz im Eingangsbereich der Garderoben
- Barrierefreier Zugang zum Schwimmbecken
- Reduktion der langfristigen Erneuerungskosten durch Vorziehen einer voraussichtlich in 5 bis 10 Jahren notwendigen Sanierung

Nachteile:

- Grösserer Eingriff im Bestand und somit höhere Erstellungskosten

Das nachfolgende Bild zeigt die Situation, wie sie neu im Vorprojekt 2017 geplant ist:



Folgekosten Kapitalkosten

Die Folgekosten verhalten sich analog dem bereits gesprochenen Kredit. Der zusätzliche Anlagewert von Fr. 325'000.– ist gemäss den ab 1.1.2019 relevanten neuen Rechnungslegungsvorschriften (HRM2) mit jährlich 5 % linear abzuschreiben und führt ab 2019 in der Erfolgsrechnung zu zusätzlichen jährlichen Abschreibungen von Fr. 16'250.–.

E.

Finanzierung

Die Finanzierung für die Projektänderung erfolgt analog zum bereits bewilligten Bauprojekt und wird aus dem laufenden Betrieb und voraussichtlich aus eigenen Mitteln sichergestellt (andernfalls Mitfinanzierung durch Fremdkapitalaufnahme). In der Finanzplanung waren bis anhin im Jahr 2017 Fr. 300'000.– und im Jahr 2018 Fr. 3,85 Mio. Investitionen ins Verwaltungsvermögen eingestellt. Die zusätzlichen Mittel von Fr. 325'000.– müssen von der Gemeindeversammlung als Zusatzkredit 2018 genehmigt werden und erhöhen entsprechend die bereits bewilligten Investitionskosten von Fr. 4'150'000.– auf total Fr. 4'475'000.– (+ 7,8 %).

F.

Zeitlicher Ablauf

Der angepasste Terminplan sieht folgendermassen aus:

- Mitte März 2018 Ausführungsplanung abgeschlossen
(vorbehältlich Zustimmung Gemeindeversammlung)
- ab Mitte März 2018 Baubewilligungsverfahren
- ab Ende März 2018 Submissionen
- Mitte Juli 2018 bis April 2019 Ausführung
- Frühlingsferien 2019 Übergabe an Schule und Wiederinbetriebnahme

G.

Schlussfolgerung

Mit dem nun vorliegenden Projekt (Einbezug der Sanierung der Garderoben/Duschen) wird die bereits bewilligte Sanierung des Lehrschwimmbekens sinnvoll, nachhaltig und verhältnismässig erweitert und optimiert.

Die Firma Keller Partner Bauberater AG, Uster, welche vom Gemeinderat im Projekt als Bauherrenvertretung eingesetzt ist (war u.a. bei der Planung und Umsetzung der Sanierung Hallenbad Uster massgeblich beteiligt), erachtet die Projektänderung ebenfalls als sinnvoll.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2018 wird obiger Antrag und Bericht zur Beschlussfassung unterbreitet.
2. Die Rechnungsprüfungskommission wird eingeladen, den vorliegenden Antrag zu prüfen und zuhanden der nächsten Gemeindeversammlung zu verabschieden.

3. Mitteilung durch Protokoll-Auszug an:
- RPK, Präsident Ronald Müller, Hasenweg 6, 8606 Greifensee
 - Präsident und Mitglieder Liegenschaftenkommission
 - Liegenschaftenvorsteher
 - Bildungsvorsteher
 - Finanzen
 - Liegenschaften
 - Akten

GEMEINDERAT GREIFensee

Die Gemeindepräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

Dr. Monika Keller

Roland Sibling

GEMEINDE GREIFENSEE

Rechnungsprüfungskommission



Abschied

Geht an: Gemeinderat Greifensee

Datum: 24. April 2018

z.K. an: Mitglieder der RPK Greifensee

Betrifft: Zusatzkredit Lehrschwimmbecken (LSB) Schulhaus Breiti

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 19. März 2018 geprüft.

Im Rahmen der Sanierung und Erneuerung des Lehrschwimmbeckens (LSB) Schulhaus Breiti wird neben dem bereits bewilligten Baukredit von Fr. 4'150'000.00 ein Zusatzkredit von Fr. 325'000.00 beantragt. Der Zusatzkredit wird für Anpassungen im Bereich der Garderoben/Duschen benötigt.

Die Projekterweiterungen sind für die RPK sinnvoll. Im Weiteren begrüsst die RPK, dass die Zustimmung der Stimmbürger zur Erweiterung vor Realisierung des Projekts eingeholt wird.

Die RPK empfiehlt dem Stimmbürger, dem Antrag des Gemeinderates zuzustimmen.

Rechnungsprüfungskommission Greifensee

Ronnie Müller
Mitglied

Daniel Savary
Mitglied