

- 40 29.01.1 Allgemeine und komplexe Akten, Verzeichnisse
Schulanlage Feld, Ausführungskredit für die Sanierung des Lernschwimmbekens, Kreditbewilligung als gebundene und nicht gebundene Ausgabe**

Ausgangslage

Die 1958 erstellte Schulschwimmanlage ist räumlich in den Schulkomplex der Primarschule Feld eingebunden. Die Schulschwimmanlage bildet einen eigenen Baukörper mit den dazugehörigen Nass- und Technikräumen. Im Obergeschoss sind weitere Schulräume untergebracht.

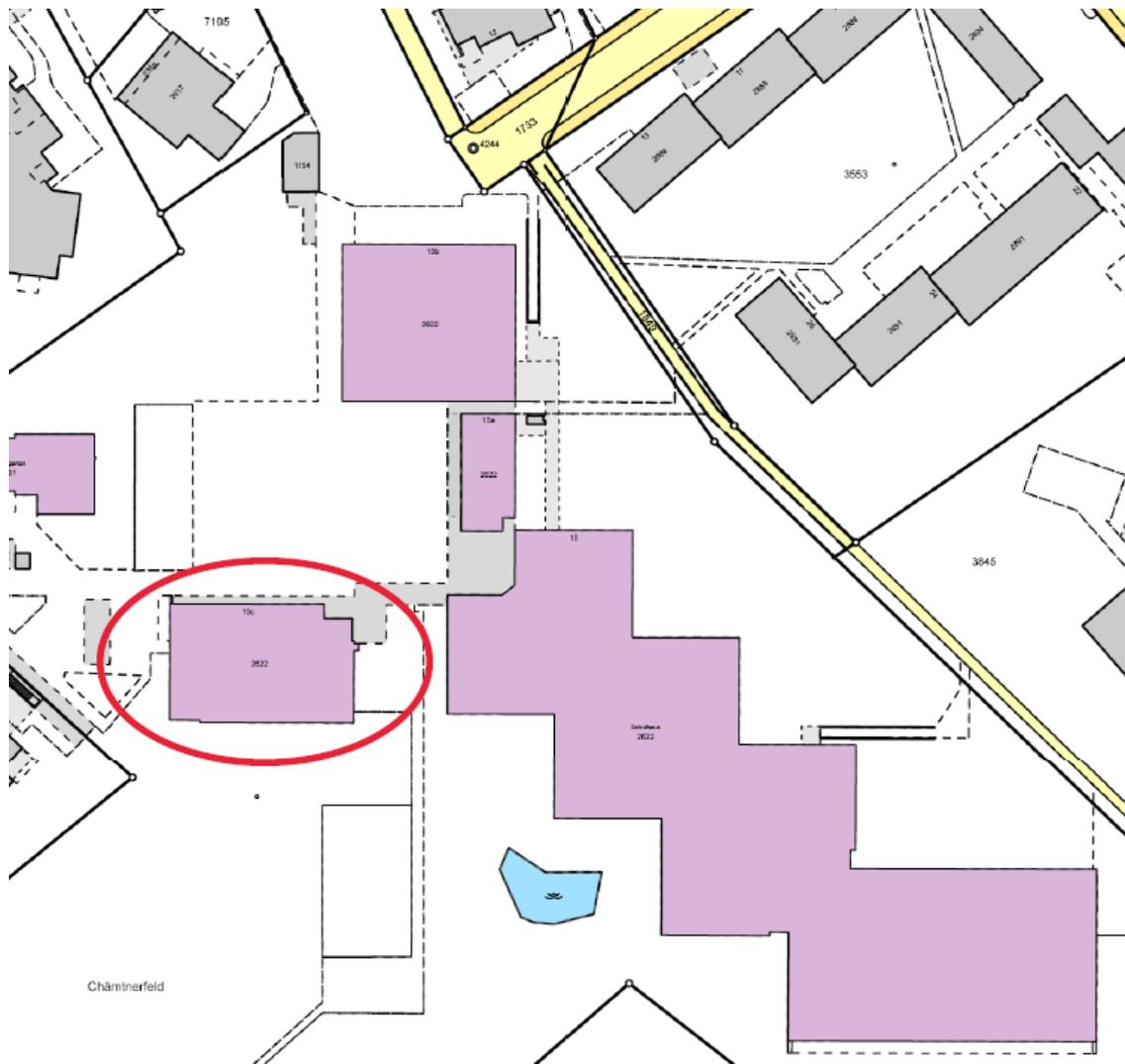


Bild 1: Situation Schulschwimmanlage

Das Lernschwimmbcken wird hauptsächlich von der Primarschule im Rahmen des Schulschwimmens benutzt. Am Mittwochnachmittag und werktags von 18 bis 21 Uhr nutzen auch Vereine das Lehrschwimmbcken. Am Wochenende bleibt die Schwimmanlage geschlossen.

Die Schulschwimmanlage vermittelt auf den ersten Blick einen optisch guten Eindruck. Es wurden immer wieder Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten ausgeführt; zuletzt im 2016, als die Lüftungsanlage komplett saniert wurde. Bei näherer Betrachtung der einzelnen Anlagenteile sind jedoch Alterserscheinungen deutlich erkennbar. Zudem drohen infolge fehlender Ersatzteile bei der ganzen Wasseraufbereitung längere Ausfälle.

Um ein genaueres Bild des Zustandes und der Sicherheit sowie der daraus resultierenden notwendigen Massnahmen zu erhalten, beauftragte die Abteilung Immobilien 2017 das spezialisierte Ingenieurbüro Hunziker Betatech AG, eine detaillierte Zustandserfassung der Schulschwimmanlage zu erarbeiten. Der umfangreiche Bericht über den Zustand im Bereich der Technik und dem Bau mit Massnahmenkatalog und Grobkostenschätzung war die Basis für die weiteren Schritte. Der Bericht ist den Akten beigelegt.

In einem ersten Schritt wurde die Schulpflege über den Zustand informiert und eine Aussage zur Zukunft des Lernschwimmbades abgeholt. An der Schulpflegesitzung vom 10. Juli 2017 hat die damalige Primarschulpflege folgendes beschlossen:

"Um das obligatorische Unterrichtsfach "Schwimmen" an der Primarschule Wetzikon weiterhin sowohl organisatorisch wie auch finanziell gut anbieten zu können, ist aus Sicht der Primarschulpflege unabdingbar, dass das Lernschwimmbcken in der Schule Feld saniert wird und auch in Zukunft der Schule zur Verfügung steht. "

In der Folge wurden Offerten für die Planungsarbeiten mittels einer Ausschreibung im Einladungsverfahren eingeholt. Das wirtschaftlich günstigste Angebot reichte das Ingenieurbüro Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur, ein.

Am 30. Mai 2018 bewilligte der Stadtrat einen Planungskredit von 170'000 Franken zur Erarbeitung eines Projektes zur Sanierung des Lernschwimmbckens als Basis für den Baukredit. Dem Ingenieurbüro Beck Schwimmbadbau AG wurde der Auftrag zur weiteren Planung erteilt.

Projektbeschreibung

Das Lernschwimmbcken befindet sich in einem dreistöckigen Gebäude. Vom Gebäude wird der Teil Lernschwimmbcken mit den dazugehörenden Technikräumen saniert. Entsprechend wurde der "Perimeter Sanierung" bestimmt (siehe auch beiliegende Pläne). Im Untergeschoss sind die Haustechnikanlagen und der Beckenumlauf. Das Untergeschoss befindet sich als Ganzes im Perimeter Sanierung. Im Erdgeschoss befinden sich das Lernschwimmbcken und der Raum für den Bademeister. Sie befinden sich ebenfalls im Perimeter Sanierung. Die beiden Garderoben mit den Duschen wurden schon 2008 saniert. In diesen Räumen werden darum keine Umbauarbeiten ausgeführt. Nur die Zugangssituation vom Raum Bademeister via Treppe Garderobe wird angepasst. Das 1. Obergeschoss ist von der Sanierung nicht betroffen. Die Fensterfront des Hallenbades wird ersetzt. So können die Dämm- und Raumklimawerte stark verbessert werden. An der restlichen Gebäudehülle sind keine Arbeiten geplant. Die Kanalisation wird gesamthaft bis zur Hauptkanalisation saniert. Die mit einem Untersuchung festgestellten Schadstoffe (hauptsächlich PCB-haltige Anstriche) werden fachgerecht entsorgt. Die neue Badewassertechnik soll möglichst den aktuellen Normen und Richtlinien entsprechen. Die heute bestehende Solaranlage auf dem Dach wird weiterhin in die Gesamtanlage eingebunden bleiben. Die Sanierung soll einen langfristigen und einwandfreien Betrieb gewährleisten.

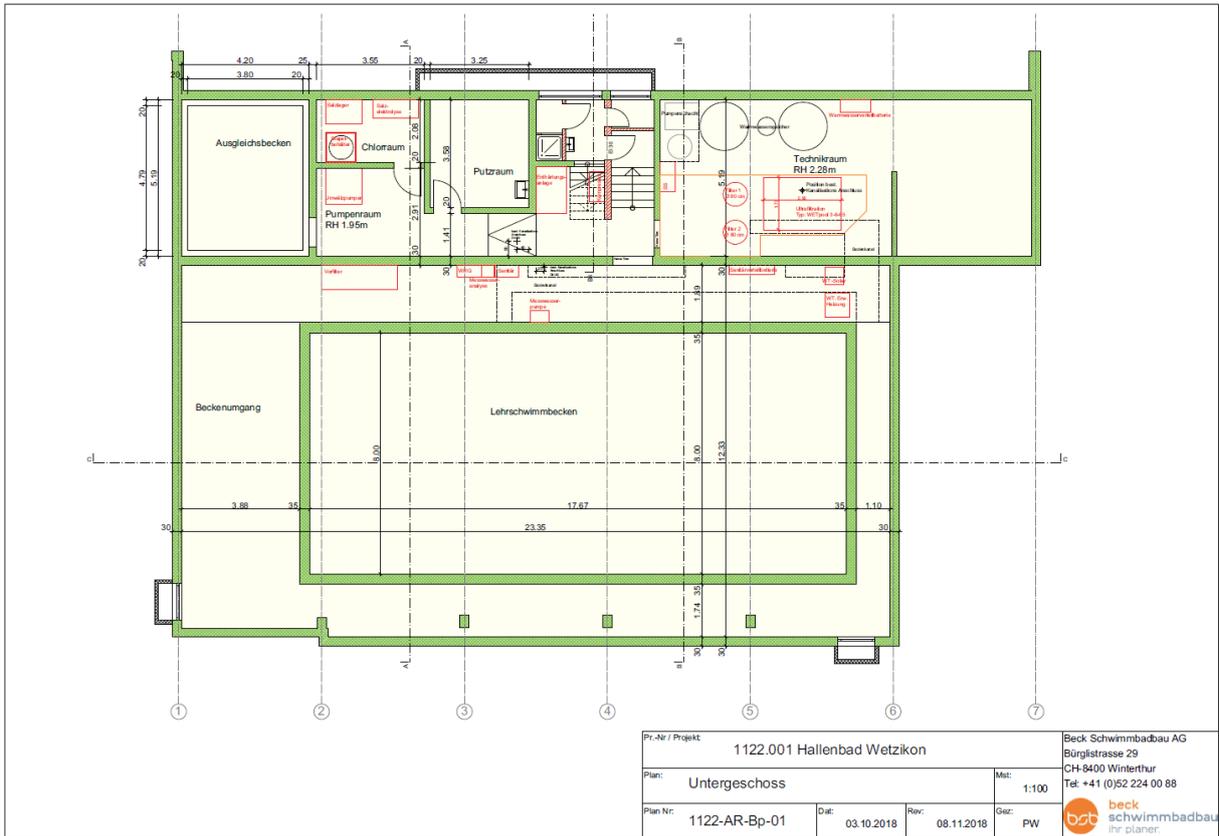


Bild 2: Grundriss Untergeschoss (Der Perimeter der Sanierung ist gelb markiert)

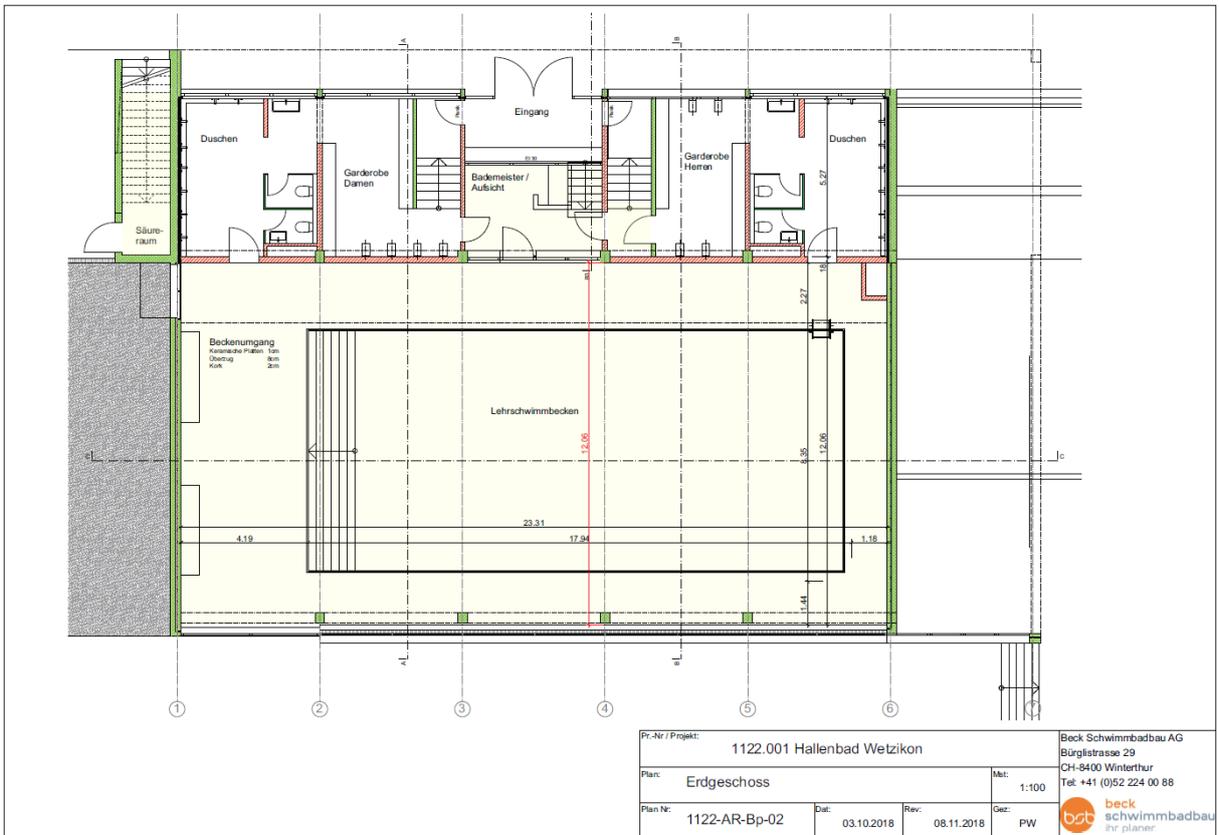


Bild 3: Grundriss Erdgeschoss (der Perimeter der Sanierung ist gelb markiert)

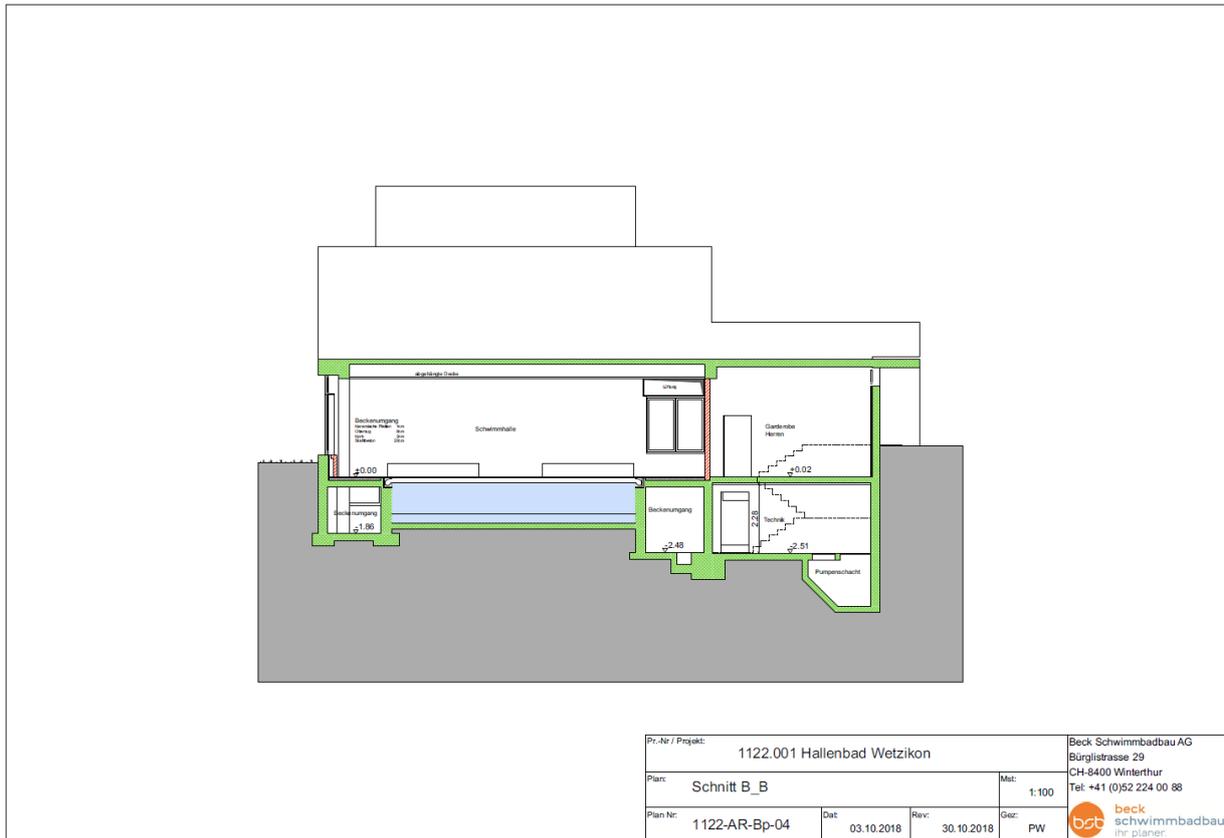


Bild 4: Schnitt

Baubeschrieb Kurzfassung

(Details können dem beiliegenden Baubeschrieb entnommen werden)

Allgemeines

Die bestehende Kanalisation wird bis zur Hauptkanalisation saniert (inline). Einzelne Schächte werden zusätzlich versetzt. Der Vorplatz bei der Anlieferung Chemie, inkl. der nötigen Schächte und Rinnen, wird nach den Vorgaben vom AWEL ausgeführt. Im ganzen Perimeter Sanierung wird eine Schadstoffsanierung durchgeführt (PAK, Asbest und PCB).

Bauliches

Im Untergeschoss wird das bestehende Ausgleichsbecken abgebrochen und in verkleinerter Form neu eingebaut. Im damit gewonnenen Platz werden ein neuer Chemieraum und ein Putzraum erstellt. Nach den erfolgten Rohbauten wird das ganze Untergeschoss neu gestrichen.

Im Erdgeschoss wird grundrissmässig nichts geändert. Nur der Zugang der Garderobe Herren wird neu mit einer inneren Türe abgeschlossen. So wird ein direkter Zugang zum Bademeisterraum ermöglicht. Im ganzen Perimeter werden sämtliche Plattenbeläge ersetzt, inkl. allen nötigen Beschichtungen und Abdichtungen. Die Lehrer-Dusche/Garderobe im Zwischengeschoss wird totalsaniert. Die bestehenden Fassadenfenster und die Aussentüre zum Säureraum werden ersetzt. Die isolationstechnischen Werte entsprechen den energiepolitischen Vorgaben der Stadt Wetzikon. Die grosse Fensterfront nach Süden wird neu mit einem äusseren Sonnenschutz (Stoff-Rollos) versehen. Die inneren Verglasungen vom Bademeisterraum werden aus feuerpolizeilichen Gründen auch ersetzt. Die bestehende abgehängte Decke im Hallenbad kann beibehalten werden. Die Leuchten werden mit LED ausgerüstet. Nach den erfolgten Umbauten wird das ganze Erdgeschoss neu gestrichen.

Elektroanlagen

Im Untergeschoss wird praktisch die ganze Elektroinstallation inkl. der Unterverteilung zurückgebaut und mit einer einfachen, aber den Normen und Richtlinien entsprechenden Installation, ersetzt. Der Potentialausgleich und die Erdungen Blitzschutz werden entsprechend den heutigen Vorschriften angepasst.

Im Erdgeschoss können einige Installationen beibehalten werden. Allerdings sind Ergänzungen und Anpassungen nötig. Die Zuleitungen für den neuen Sonnenschutz bei der Fensterfront sowie die Notbeleuchtung werden neu installiert. Die Schwachstrominstallationen (Telefon, Notruf, Alarmierung etc.) werden angepasst.

Haustechnik

Die Schwimmbadtechnik ist der Hauptteil der "Sanierung des Lernschwimmbekens". Die gesamte Schwimmbadtechnik wird zurückgebaut und ersetzt. Die neue Technik entspricht den heutigen Erkenntnissen aus dem Fachgebiet und hält die neuen Normen und Richtlinien ein. In diesem Zusammenhang wurde auch das Konzept des Systems der Desinfektion studiert. Die heutige Salzsäureelektrolyseanlage erfüllt die SIA-Norm 385/9 nicht mehr. Mit der geplanten Kochsalzelektrolyseanlage kann diese Norm eingehalten werden. Die heutigen Drucksandfilter können nicht normgerecht rückgespült werden. Zudem kann die Hebeanlage den Volumenstrom nicht schnell genug abpumpen. Die Filter müssen ersetzt werden. Mit der bestehenden Raumhöhe kommt nur eine Ultrafiltrationsanlage in Frage.

In den Heizungs- und Lüftungsinstallationen sind nur kleinere Eingriffe und Anpassungen nötig. Die Sanitäranlagen werden im Zusammenhang mit der Schwimmbadtechnik zum grössten Teil erneuert.

Umgebung

Der Anlieferungsplatz (Chemie-Umschlag) muss umfänglich erneuert werden. Die Ausführung soll den Vorgaben des AWEL entsprechen. Weiter werden Belagsergänzungen bei den neuen Schächten und kleinere Instandstellungsarbeiten ausgeführt.

Zeitlicher Ablauf

Die Ausführungsplanung und Bauausführung wird mit rund 10 Monaten bemessen. Falls zeitlich machbar und in Absprache mit der Schulleitung soll das Lernschwimmbekens vom 15. Juli 2019 (Anfang Sommerferien) bis zum 21. Februar 2020 (Ende Sportferien) saniert werden.

Baukosten

Für sämtliche Hauptarbeiten wurden Ausschreibungen gemäss Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon durchgeführt. Diese Offerten bildeten die Basis für die Erarbeitung des Baukredites.

Kostenvoranschlag vom 21.01.2019 (+/- 10 % Genauigkeit)

	KV	Davon nicht ge-
	Fr. (inkl. MWST)	bundene Ausgabe
		Fr. (inkl. MWST)
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	162'000.00	
10 Bestandsaufnahmen	10'000.00	
11 Räumungen, Terrainvorbereitung	115'000.00	
13 Gemeinsame Baustelleneinrichtung	12'000.00	
15 Anpassungen an best. Erschliessungsleitungen	25'000.00	
BKP 2 Gebäude	1'055'000.00	
21 Rohbau 1	200'000.00	20'000.00
22 Rohbau 2	172'000.00	
23 Elektroanlagen	120'000.00	
24 Heizung- / Lüftungsanlagen	47'000.00	
25 Sanitäranlagen	132'000.00	
27 Ausbau 1	41'000.00	
28 Ausbau 2	343'000.00	45'000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	415'000.00	
35 Badewassertechnik	415'000.00	
BKP 4 Umgebung	31'000.00	
42 Gartenanlagen	31'000.00	
BKP 5 Baunebenkosten / Übergangskonten	212'000.00	
51 Bewilligung, Gebühren	12'000.00	
52 Vervielfältigungen	9'000.00	
53 Versicherungen	11'000.00	
59 Honorare	180'000.00	
BKP 6 Unvorhergesehenes (10 % von BKP 1-4)	165'000.00	
BKP 9 Ausstattung	0.00	
Total (inkl. MWST)	<u>2'040'000.00</u>	<u>65'000.00</u>

Für die Sanierungsarbeiten wurden gesamthaft 1,7 Mio. Franken im Budget eingestellt (0,2 Mio. Franken im Budget 2018 für die Planung, und 1,5 Mio. Franken im Budget 2019 für die Ausführung). Die Summe des Kostenvoranschlages überschreitet die Budgeteingabe gemäss Grobkostenschätzung um 340'000 Franken.

Bei Sanierungsarbeiten werden während der Realisierung immer wieder verdeckte, also nicht vorhersehbare Schäden entdeckt, die zu Zusatzarbeiten und entsprechende Zusatzkosten führen. Für solche Unvorhersehbarkeiten sind rund 10 % der Baukosten BKP 1 – 4 als Erfahrungswert eingesetzt worden.

Nicht gebundene Ausgaben

Ausgaben für den Unterhalt und die Substanzerhaltung von Hochbauten, das heisst die Kosten für die Instandstellung und Erneuerung auf einen zeitgemässen Standard ohne Erhöhung der Komfortstufe sind durch den früheren Baubeschluss gebunden. Es besteht somit eine Ausgabenbindung durch einen früheren Beschluss. Zudem ist der Schwimmunterricht obligatorisch, weshalb das Lernschwimmbecken weiterhin zu unterhalten ist. Sämtliche Kosten, die dem Werterhalt der Schwimmbadanlage dienen, sind daher als gebunden zu betrachten. Hingegen gelten alle Mehrwerte, die sich aus den Umbauarbeiten ergeben, als nicht gebundene resp. neue Ausgaben:

Mehrwert, nicht gebundene Ausgabe	Franken
Neu Sonnenschutz Aussen	21'000
Neu direkter Zugang zu Bademeisterraum	4'000
Neuer Putz- und Chemieraum durch Verkleinerung des Ausgleichsbeckens	40'000
Total Mehrwerte, nicht gebundene Ausgaben	65'000

Gründe für höheren Baukredit gegenüber Budgetbetrag

Basis für die Budgetierung 2019 war die Zustandserfassung der Hunziker Betatech AG vom 19. April 2017 mit Bericht und Grobkostenschätzung über die wichtigsten und nötigsten Massnahmen. Um ein möglichst umfassendes Bild über die nötige Sanierungstiefe zu erhalten, wurden im Zuge der aktuellen Projektierungsarbeiten weitere Untersuchungen durchgeführt. So wurde ein Gebäudescan über allfällige Schadstoffe/Altlasten durchgeführt und die gesamte Kanalisation wurde gespiegelt. Diese zusätzlichen Untersuchungen zeigten einen zusätzlichen Sanierungsbedarf auf, der im Bericht der Hunziker Betatech AG nicht bekannt war und deshalb kostenmässig nicht eingerechnet wurde. Zudem wurden einige Kostenannahmen zu optimistisch geschätzt.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Der Stadtrat legt für dieses Projekt die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Gemeindeverordnung (VGG) fest:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltsinvestitionen	20 Jahre	2'040'000	102'000
Abschreibungen (im ersten Betriebsjahr)			102'000

Stellungnahme Steuerungsausschuss

Am 23. Januar 2019 wurde der erarbeitete Kostenvoranschlag dem Steuerungsausschuss präsentiert und besprochen. Der Steuerungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, das Projekt wie oben vorgeschlagen auszuführen und den Baukredit zu genehmigen.

Erwägungen des Stadtrates

Damit das Lernschwimmbecken weiterhin und uneingeschränkt für den obligatorischen Schulunterricht (siehe Beschluss Schulpflege) genutzt werden kann, muss die erste grosszyklische Sanierung des Bades durchgeführt werden. Sämtliche technischen Anlagen sowie die Sicherheitseinrichtungen entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und müssen erneuert werden. Die zusätzlichen Massnahmen gemäss Auflistung werden als sinnvoll erachtet und sollen so umgesetzt werden.

Der Stadtrat beschliesst:

1. Für die Sanierung des Lernschwimmbekens wird ein Objektkredit von 2'040'000 Franken bewilligt. Davon sind 1'975'000 Franken gebunden und 65'000 Franken nicht gebunden.
2. Die Ausgaben sind der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto INV00063-9573-5040.00 2'040'000 Franken
(SH Feld, Sanierung Lernschwimmanlage)

3. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und der Abteilungsleiter Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredites und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen und die Arbeiten auszuführen.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten wird dem Stadtrat eine Bauabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Dieser Beschluss ist öffentlich.
6. Mitteilung durch Stadtkanzlei an:
 - Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
 - Ressortvorsteher Bildung + Jugend
 - Abteilung Bildung
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Für richtigen Protokollauszug:

Im Namen des Stadtrats



Marcel Peter, Stadtschreiber