

2014-0291

Kreditbegehren von Fr. 1'948'500.00 (inkl. MwSt.) zur Erarbeitung einer Totalunternehmer (TU)-Submission für den Neubau eines Turnhallentrakts mit Dreifach-Turnhalle in der Schulanlage Margeläcker

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die zunehmende Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie die Einführung der Blockzeiten erfordern nicht nur zusätzlichen Schulraum, sondern auch mehr Raum für den Turnunterricht. Bereits seit Sommer 2011 müssen Klassen der Heilpädagogischen Schule in die Sporthalle im tägi ausweichen.

Durch die zunehmende Nutzung der Turnhallen durch die Schule wird es auch für die Kindergärten schwieriger, für den obligatorischen Turnunterricht Lücken in den Stundenplänen der Schule zu finden. Wachsender Raumbedarf in den Turnhallen besteht auch beim Schulsport, bei den Wettinger Sportvereinen, bei Kursen von Jugend + Sport und für das Kinderturnen.

Zur Erlangung eines Bauprojekts hat der Einwohnerrat im Januar 2013 einen Kredit zur Durchführung eines Projektwettbewerbs genehmigt. Das Büro Nägele Twerenbold Architekten ETH / SIA, Zürich, wurde im Februar 2014 als Sieger des Wettbewerbs auserkoren.

Es wird beabsichtigt, die Realisierung des Neubaus einer Totalunternehmung zu übertragen. Die Totalunternehmung wird sowohl für die Ausführung als auch für die Planung verantwortlich sein.



1. Einleitung / Ausgangslage

Bereits im Bericht zur Schulraumplanung der Schule Wettingen vom 20. Mai 2010 ist der Bedarf für einen neuen Turnhallentrakt mit Dreifach-Turnhalle in der Schulanlage Margeläcker angemeldet worden.

Die vorhandenen zehn Turnhallen sind zurzeit von morgens bis abends beinahe ununterbrochen belegt. Für die steigende Anzahl Schülerinnen und Schüler, gibt es künftig, insbesondere ab dem Schuljahr 2016, nicht mehr genügend Platz in den vorhandenen Turnhallen. Allenfalls wird man deshalb als erstes den Turnunterricht auf Kindergartenstufe nicht mehr anbieten können. Langfristig wird sich der Mangel an Turnhallen nur durch den Bau eines neuen Turnhallentrakts mit Dreifach-Turnhalle beseitigen lassen.

Im Bericht zur Schulraum-Planung vom 16. Februar 2012 wird die Notwendigkeit eines neuen Turnhallentrakts von der Schulpflege noch einmal nachdrücklich unterstrichen.

Als Standort des neuen Turnhallentrakts bietet sich der zentral gelegene Schulkreis Margeläcker an. Das siegreiche Architekturbüro schlägt einen Neubau vor, der teilweise versenkt ist und ein oberirdisches Eingangsgeschoss auf Seite der Sportplätze vorsieht. Mit der Lage an der Geländekante zwischen den Sportplätzen und den tiefer gelegenen Aussenbereichen der Schulhäuser vermittelt dieser Bau auch volumetrisch zwischen den grossen Volumen der Schultrakte und den kleineren Volumen der Wohnhäuser in der Nachbarschaft.

Der neue Turnhallentrakt ist als Hallenbau geplant. Die Nebenräume sind auf drei Geschossen, übereinander und auf einer Seite angeordnet:

- Auf der oberen Ebene befindet sich auf Höhe der Sportplätze das Eingangsgeschoss, wobei das Eingangsgeschoss auch als Zuschauerbereich dient.
- Unter dem Eingangsgeschoss befindet sich das Garderobengeschoss, das über eine zentrale Treppenanlage erschlossen wird.
- Unter dem Garderobengeschoss sind auf Höhe des Hallenbodens die Geräteräume angeordnet.

2. Problemstellung

Der Einwohnerrat hat die Motion Daniel Frautschi vom 27. März 2014 betreffend Submissionen bei Grossprojekten an seiner Sitzung vom 15. Mai 2014 behandelt und anschliessend abgelehnt. Daniel Frautschi hat in Aussicht gestellt, die Motion in ein Postulat umzuwandeln und dieses erneut einzureichen.

Die Realisierung des Neubaus im Rahmen eines TU-Vertrags überträgt der Unternehmung im Unterschied zum GU-Vertrag nicht nur die Verantwortung für die Ausführung, sondern auch diejenige für die Planung. Der Vorteil liegt darin, dass sich bei der Abgrenzung von Planer- und Unternehmerhaftung keine Schnittstellenprobleme ergeben, da sowohl Projektierung als auch Ausführung in einer Hand liegen.

Soll die Realisierung eines Bauvorhabens einer Totalunternehmung anvertraut werden, sind vor Auftragsvergabe folgende Punkte, die vom üblichen Verfahren abweichen, zu beachten:

- Die TU-Submission kann erst beginnen, wenn die Ausführungsplanung abgeschlossen ist.

- Mit der Ausführungsplanung müssen sämtliche Fragen des Projekts geklärt und in einem Leistungsbeschrieb festgehalten werden.
- Neben dem Leistungsbeschrieb müssen alle Werk- und Detailpläne fertig gestellt sein, alle Leistungsverzeichnisse vorliegen und diese von einer Unternehmung offeriert sein (Richt-offerte).
- Die Ausschreibung für die Wahl der Totalunternehmung untersteht dem Kantonalen Submissionsdekret. Die Totalunternehmung selber muss sich bei den Ausschreibungen für die Vergabe der Fachingenieur- und Unternehmeraufträge nicht an das Dekret halten.
- Die Totalunternehmung rechnet bei ihrer Offerte einen Zuschlag von ca. 3 % der Baukreditsumme ein, um gegenüber der Bauherrschaft die Kostengarantie gewährleisten zu können.

3. Lösungsansatz

Wegen der geringen Komplexität bietet sich das Bauvorhaben des Turnhallentrakts geradezu an, bei der Realisierung Erfahrungen mit einer Totalunternehmung zu sammeln.

4. Entscheidbeeinflussende Faktoren

Entscheidet sich der Einwohnerrat für das Totalunternehmermodell, ist die Anfangsphase bedeutend intensiver, da für die Submission sämtliche Details festgelegt werden müssen.

5. Finanzen

Im Wettbewerbsprogramm für den Projektwettbewerb war für die Realisierung eine Bausumme von insgesamt Fr. 13'500'000.00 vorgegeben. Nach Abzug der Honorare und Baunebenkosten ergeben sich Erstellungskosten von ca. Fr. 11'550'000.00. Diese Summe bildet die Grundlage zur Ermittlung der honorarberechtigten Bausummen des Architekten und der beteiligten Fachingenieure.

Auf Basis eines mittleren Stundenansatzes von Fr. 135.00 und der erforderlichen Teilleistungen bis und mit Ausführungsplanung, ergeben sich gemäss Leistungstabelle des SIA Honorarkosten von ca. 2/3 des gesamten Honorars.

Das Honorar setzt sich aus den Honorarleistungen des Architekten und folgender Fachingenieure zusammen:

Architekt	Fr. 890'000.00
Bauingenieur	Fr. 580'000.00
Elektroingenieur	Fr. 85'000.00
HLKK-Ingenieur	Fr. 165'000.00
Bauphysiker, Geologe	Fr. 30'000.00
Landschaftsarchitekt	Fr. 90'000.00
Vertragswesen, Beratung und Unterstützung im TU-Submissionsverfahren (ca. 0.25 % der Bausumme)	Fr. 33'750.00
Total	Fr. 1'873'750.00
Die Baunebenkosten betragen ca. 4 % der Honorarkosten	Fr. 74'750.00
Total Honorar und Baunebenkosten für TU-Submission	Fr. 1'948'500.00

6. Alternativen

- a) Bei komplexen Bauvorhaben, wie z.B. dem tägi, hat der Gemeinderat bis anhin Projekte nach dem üblichen Verfahren realisiert. Dieses sieht wie folgt aus:
1. Beantragung eines Projektierungskredits beim Einwohnerrat und Erarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag.
 2. Erarbeiteter Kostenvoranschlag als Grundlage für Baukredit und Beantragung beim Einwohnerrat und dem Stimmvolk.
- b) Diverse Bauvorhaben wurden in der Gemeinde Wettingen auch auf Grundlage eines Wettbewerbsresultats mit Kostenschätzung ($\pm 20\%$) umgesetzt. In solchen Fällen ist die Umsetzung durch eine Totalunternehmung mangels Steuerungsmöglichkeiten seitens der Bauherrschaft nicht zu empfehlen.

Der Vorteil bei der beabsichtigten Realisierung mit einer Totalunternehmung liegt darin, dass die Steuerung aus einer Hand kommt. Schnittstellen werden minimiert und die Gemeinde wird während der Realisierungsphase entlastet.

7. Zeitplan

Genehmigung Projektierungskredit durch Gemeinderat	Juli 2014
Genehmigung Projektierungskredit durch Einwohnerrat	September 2014
Erarbeitung Ausführungsprojekt	Oktober 2014 bis Dezember 2015
TU-Submission	Januar 2016 bis Juni 2016
Genehmigung Baukredit durch Gemeinderat	Juli 2016
Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat	September 2016
Genehmigung Baukredit durch Stimmvolk	November 2016
Bewilligungsverfahren	Dezember 2016
Auftragserteilung TU	Januar 2017
Baubeginn	Frühling 2017
Bauvollendung	Sommer 2018

8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Zur Erarbeitung einer TU-Submission für den Neubau eines Turnhallentrakts mit Dreifach-Turnhalle in der Schulanlage Margeläcker wird ein Kredit von Fr. 1'948'500.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Wettingen, 17. Juli 2014

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage

- Honorarberechnung