

Nachtragskredit von Fr. 362'000.00 für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard

Das Wichtigste im Überblick

Am 22. Januar 2009 hat der Einwohnerrat den Wettbewerbskredit für die Ertüchtigung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard genehmigt. Der Einwohnerrat verabschiedete verschiedene Zusatzaufträge, die im Rahmen des Wettbewerbes zu prüfen sind.

Der Auftrag, die Energiefrage bereits im Rahmen des Wettbewerbes vertiefter und detaillierter zu bearbeiten, führt zu beträchtlichen Mehrkosten gegenüber dem bewilligten Kredit. Ein Teil dieser Kosten sind Vorinvestitionen für ein künftiges Bau- oder Ausführungsprojekt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Ausgangslage

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden im Jahr 2007 die planerischen, baulichen und betrieblichen Rahmenbedingungen für die mittel- bis langfristige Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard erarbeitet.

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie hat der Einwohnerrat am 8. November 2007 u.a. beschlossen, dass in einem nächsten Schritt ein Kreditbegehren für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung der bestehenden Anlage (Modul 2, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich/Traglufthalle Aussenschwimmbecken und Neubau Wellness) sowie für die Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume und Überdachung Eisfeld) zu erarbeiten sind.

In der Folge erarbeitete der Gemeinderat einen Kreditantrag für die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbes mit vorgängiger Präqualifikation und unterbreitete dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 22. Januar 2009 einen entsprechenden Antrag. Die Kosten für die Durchführung des Wettbewerbes wurden mit Fr. 713'200.00 veranschlagt.

Der Einwohnerrat genehmigte den Kreditantrag zur Durchführung des Generalplanerwettbewerbes. Ergänzend zum Kreditantrag des Gemeinderates formulierte der Einwohnerrat unter anderem folgende Zusatzaufträge, die im Rahmen des Wettbewerbes erarbeitet werden sollten:

- Der Schlussbericht des Wettbewerbsverfahrens enthält ein Controlling-Konzept, das aufzeigt, wie die Baukostenentwicklung gemanagt und sichergestellt wird, dass in den nachfolgenden Projektierungsphasen und der Bauphase keine Kostenüberschreitung eintritt.
- Der Gemeinderat erstattet Bericht,
 - wie die Verkehrserschließung sichergestellt wird, insbesondere Buserschließung, Bahnerschließung mit Haltestelle täger, Anzahl Parkplätze, inkl. Kostenfolgen
 - wie das Projekt inkl. Erschließung finanziert wird und das Betreibermodell unter Einbezug der Nachbargemeinden in der Region (Baden Regio) ausgestaltet werden soll.
- Das Wettbewerbsverfahren soll beim Energieaspekt anstreben, den Bedarf an Betriebsenergie der ertüchtigten bestehenden Anlagenteile und der neuen Anlagenteile vollständig aus einheimischen erneuerbaren Energiequellen zu decken. Dies soll erreicht werden:
 - in erster Linie durch möglichst hohe Energieeffizienz der Gebäude und Anlagenteile,
 - in zweiter Linie durch vor Ort erneuerbare Energie,
 - in dritter Linie durch neue Anlagenteile, die von aussen zugeführte erneuerbare Energieträger nutzen.

In untergeordnetem Umfang kann auch aus erneuerbaren Quellen stammende Elektrizität zugeführt werden, die in örtlich nicht unmittelbar mit der Tägerhard- Gesamtanlage verbundenen neuen Anlagen gewonnen wird, die finanziell Bestandteil des Tägerhard-Projektes bilden und gleichzeitig mit diesem beschlossen und umgesetzt werden. Der Deckungsgrad mit einheimischer erneuerbarer Energie ist über ein mittleres ganzes Betriebsjahr nachzuweisen. Die Beschreibung der Energieversorgungsvarianten soll einen Vergleich der Anschaffungskosten und der langfristigen Betriebskosten enthalten.

II. Mehraufwand aufgrund der vertieften und zusätzlichen Abklärungen bezüglich der Energiefrage

Der Auftrag, die Energiefrage bereits im Rahmen des Wettbewerbs vertiefter und detaillierter zu bearbeiten, hat vieles ausgelöst. Die Erarbeitung der Grundlagen, die Formulierung der Anforderungen, die Vorprüfung der Wettbewerbsresultate und die Begleitung der Generalplanerteams in der 2. Stufe erfordert die Ausweitung der Aufträge der bisherigen und den Beizug von zusätzlichen Fachleuten.

Das täger ist mit seinen vielfältigen Angeboten und den komplexen technischen Installationen eine sehr anspruchsvolle Aufgabe. Der Hauptanteil des Energiebedarfes im täger ist Prozessenergie, die für den Betrieb der verschiedenen Anlagen benötigt wird. Eine zentrale Rolle betreffend den Energieverbrauch spielen dabei die Eisfelder mit der dazugehörigen Eiserzeugung. Das Aufzeigen und das Erarbeiten einer sehr energieeffizienten Lösung zum Zeitpunkt des Wettbewerbes verlangen umfangreiche und vertiefte Abklärungen in den folgenden Bereichen:

- Gebäudehülle, vertiefte Abklärung des heutigen baulichen Zustandes sowie der bauphysikalischen Gegebenheiten und Anforderungen sowie Aufzeigen von möglichen Lösungsansätzen für den Wettbewerb
- Gebäudeinterne Energieflüsse, Aufzeigen der relevanten internen Energieflüsse zwischen verschiedenen Bereichen der Anlage, beispielsweise Hallenbad /Saalbau, Foyer, Abklärungen des baulichen Zustandes sowie der bauphysikalischen Gegebenheiten und Anforderungen und Aufzeigen von möglichen Lösungsansätzen für den Wettbewerb
- Einbezug des beheizten Gartenbades in die energierelevanten Überlegungen, Zustandsuntersuchungen der Technik, des baulichen Zustandes, Abklärungen von baulichen Massnahmen wie Nachtabdeckungen usw.
- Vertiefte Abklärungen bezüglich der Traglufthalle 50 m Becken
- Prozessenergie, Analyse der Prozessabläufe, Analyse des Energiebedarfes, Analyse und Konzept zur Verwendung der anfallenden Abwärme

III. Projektorganisation

Bereits in der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Form ist der Generalplanerwettbewerb vielschichtig und für die Teilnehmer sehr aufwendig. Die vom Einwohnerrat verlangten Aussagen zur Energieeffizienz und zum Einsatz erneuerbarer Energie bedeuten zusätzlich eine deutlich komplexere Aufgabenstellung für die Erarbeitung der Wettbewerbsprojekte. Im Rahmen der Projektorganisation hat der Gemeinderat entschieden, dass die Erarbeitung der zusätzlichen Grundlagen sowie die Erstellung des Energiekonzeptes nicht durch die Wettbewerbsteilnehmer, sondern durch ausgewiesene Fachexperten erfolgen soll. Die gewonnenen Erkenntnisse werden allen Wettbewerbsteilnehmern zur Verfügung gestellt. Den Teams werden die Fachexperten Eisbahntechnik und Badewassertechnik zur Verfügung gestellt. Mit dieser Art des Wettbewerbs- und Auswahlverfahrens hat man bereits im Bereich komplexer Spitalbauten Erfahrung gesammelt. Die Projektorganisation wurde der Wettbewerbskommission unterbreitet. Die Wettbewerbskommission stimmte ohne Gegenstimme dem Vorschlag zu, dem Einwohnerrat einen entsprechenden Nachtragskredit zu unterbreiten.

IV. Mehraufwand Kostencontrolling

Der Schlussbericht des Wettbewerbsverfahrens soll in einem Controlling- Konzept aufzeigen, wie die Baukostenentwicklung gemanagt und sichergestellt werden kann, dass in den nachfolgenden Projektierungsphasen und der Bauphase keine Kostenüberschreitung eintritt. Für den Aufbau eines Kostencontrollings ist als Ausgangsbasis eine gute Zustandserfassung der bestehenden Anlage in den Bereichen Statik, Altlasten, Anforderungen Feuerpolizei und Zustand Haustechnik notwendig. Diese Abklärungen werden üblicherweise nicht in der Wettbewerbsphase getroffen, sondern im Rahmen des Bauprojektes vorgenommen.

V. Kosten für das Wettbewerbsverfahren inkl. Zusatzaufträge

Die dargelegten Mehraufwendungen führen zu höheren Kosten im Rahmen der Wettbewerbsabwicklung. Die Mehrkosten gegenüber dem bewilligten Kredit betragen Fr. 362'000.00. Ein Teil dieser Kosten sind jedoch Vorinvestitionen für ein künftiges Bau- oder Ausführungsprojekt, da diese Abklärungen sonst zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden müssten.

	Kosten gemäss Kreditantrag (Fr.)	Kosten neu (Fr.)
Vorbereitung, Grundlagenerarbeitung	86'100.00	86'100.00
Entschädigung Projektwettbewerb 1. + 2. Stufe	250'000.00	250'000.00
Entschädigung Fachpreisrichter	50'000.00	50'000.00
Entschädigung Experten, Expertisen	55'000.00	169'000.00
Entschädigung Fachexperten Badewasser u. Eistechnik		154'000.00
Wettbewerbsbegleitung	144'700.00	213'000.00
Nebenkosten (Modelle, Druckkosten, Infoveranstaltungen, Spesen etc.)	57'000.00	57'000.00
Reserve/Unvorhergesehenes*	20'000.00	20'000.00
	0	
Zwischentotal	662'800.00	999'100.00
	0	
Mehrwertsteuer 7.6 %	50'372.80	75931.6
Rundungsbetrag	27.2	168.4
Gesamttotal	713'200.00	1'075'200.00
Mehrkosten gegenüber dem Wettbewerbskredit		362'000.00

*Der Betrag für Unvorhergesehenes wurde bei Fr. 20'000.00 belassen, da der Zeitaufwand der Fachexperten für die Fachbetreuung der Wettbewerbsteilnehmer schwierig abzuschätzen ist.

VI. Weiteres Vorgehen

Nach Wettbewerbsabschluss kann anhand der Grobkosten für die einzelnen Anlageteile beurteilt werden, welche Optionen sinnvollerweise weiterbearbeitet werden sollen. Eine weitere wichtige Entscheidungsgrundlage wird auch das Resultat der Arbeit betreffend die Betreibermodelle sein.

Der Gemeinderat beabsichtigt dem Einwohnerrat im Sommer 2011 Bericht und Antrag für das weitere Vorgehen zu unterbreiten. Aus heutiger Optik wären ab diesem Zeitpunkt die Themen Businessplan in Verbindung mit den daraus resultierenden Kostenmodellen zu bearbeiten.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Der Nachtragskredit in der Höhe von Fr. 362'000.00 wird genehmigt.

Wettingen, 4. Februar 2010

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.