

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	203
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Hallen- und Freibad Badi Talegg	2023-412
	Bauherrenvertretung und Grundsatzentscheid - Vergabe- und Kreditgenehmigung	

Ausgangslage

Die letzte grosse Sanierung des Hallen- und Freibades Talegg fand in den Jahren 2004 und 2005 statt. Bei der damaligen Komplettsanierung wurde die Lüftung- und Heizung renoviert, die Fenster teilweise ausgetauscht, der Plattenbelag erneuert und der Bereich des heutigen Whirlpools und Babybeckens angebaut.

Da einzelne Komponenten nach dieser Zeit am Ende ihres Einsatzzyklus ankamen, beauftragte die Gemeinde Embrach die Hunziker Betatech AG im Jahre 2019 mit einer Zustandsanalyse und Kostenschätzung für die dringlich notwendigen Arbeiten. Der Bericht lag im Juli 2019 vor.

Im damaligen Bericht war zu lesen, dass im Grossen und Ganzen das Hallen- und Freibad in einem guten Zustand sei. Dennoch seien diverse Schadensbilder und Optimierungsbedürfnisse vorhanden. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse plante der Gemeinderat die Instandstellung der Badi Talegg für die Jahre 2023 und 2024 und stellte im Budget 2020 bzw. im Finanz- und Aufgabenplan 2020 – 2024 die entsprechenden Beträge ein.

Am 23. November 2019 führte leider ein Brand eines Relais im Steuerschrank der Elektroverteilzentrale zu einem beträchtlichen Schaden. Das Bad musste für rund 3 Monate geschlossen und konnte erst wieder am 9. März wieder eröffnen. Infolge des Corona-Lockdowns musste das Bad aber bereits wieder nach einer Woche am 16. März 2020 seine Türen schliessen. Die Einschränkungen durch die Pandemie hielten bis zum Sommer 2021 an. Für die Mieterinnen und Mieter waren die Schliessungen finanziell eine grosse Herausforderung und für die Nutzerinnen und Nutzer eine grosse Einschränkung.

Aufgrund der speziellen Situation bedingt durch die Corona-Pandemie, entschlossen sich die Verantwortlichen, die Sanierung der Badi Talegg um mindestens 2 Jahre zu verschieben und die Arbeiten nach Abschluss des Neubaus Werkhof und der Sanierung und Erweiterung des Gemeindehauses in Angriff zu nehmen.

Aufgrund eines Schadens an der Decke im November 2020 zeigte sich, dass das Flachdach nicht mehr dicht ist und sich eine Gesamtsanierung der Anlage inkl. Gebäudehülle aufdrängt. Mit GLB 162/14.04.2023 beauftragte die Geschäftsleitung die Hunziker Betatech AG, eine aktualisierte Zustandsanalyse inkl. Kostenschätzung +/- 25 % für eine umfassende Sanierung der Badi Talegg auszuarbeiten. Der aktualisierte Zustandsbericht liegt nun in der Version vom 2. November 2023 abschliessend vor.

Sitzung vom 13. November 2023

Wegen der unterschiedlichen Lebenszyklen der einzelnen Bauteile, der benötigten Sanierungsmassnahmen und der Anpassung von bauphysikalischen Eigenschaften empfiehlt die Hunziker Betatech in den kommenden 2 – 7 Jahren eine komplette Sanierung der Bausubstanz und eine Teilsanierung der Gebäudetechnik. Im Detail sind folgende Arbeiten vorgesehen:

- Sanierung Flachdach
- Aussenwärmbedämmung
- Abdichtung Schwimmerbecken / Einbau Chromstahlbecken
- Sanierung Deckenbereich im Hallenbad
- Ersatz Abdichtung und Plattenbelag im Hallenbad
- Erneuerung der Badwasseraufbereitung
- Instandsetzung bzw. Ersatz Lüftungsanlage
- Betoninstandsetzungsarbeiten Untersicht (Zivilschutzanlage)
- Instandsetzung der sanitären Installation
- Instandsetzung der elektrischen Installation
- Ersatz Beleuchtung / Umstellung auf LED
- Erneuerung Gastrobereich
- Sanierung oder Ersatz Saunabereich

Erwägungen

Aufgrund der durch den Zustandsbericht vom 2. November 2023 gewonnenen Erkenntnisse schlägt die RV B+I eine Gesamtsanierung der Anlage vor.

Für diese Arbeiten sind folgende Beträge im Budget, bzw. im Finanz- und Aufgabenplan eingestellt:

2023	Fr.	20'000.00
2024	Fr.	200'000.00
2025	Fr.	6'000'000.00
2026	Fr.	6'000'000.00

Angesichts der Komplexität und Grösse dieses Bauprojekts erachtet die RV B+I eine Bauherrenvertretung (analog Schulhaus Ebnet) als notwendig, um das Projekt fachlich adäquat zu begleiten.

Für die Bauherrenbegleitung ist die Beck Schwimmbadbau vorgesehen. In einem ersten Schritt, soll sie eine Ingenieurssubmission durchführen. Die Offerte vom 6. Oktober 2023 weist Kosten für diese Arbeiten in der Höhe von Fr. 30'048.30 auf. In diesen Kosten sind folgende Arbeiten eingerechnet:

Sitzung vom 13. November 2023

- Grundlagenstudium
- Entscheidungsgrundlagen Ausschreibungsverfahren für Ingenieursubmission erarbeiten
- Submissionsunterlagen erstellen
- Zusammentragung Grundlagendokumente
- Publikation Submission
- Administrative Tätigkeiten

Nächste Schritte:

Was	Wer	wann
Grundsatzentscheid Gesamtsanierung	Gemeinderat	Dezember 2023
Vergabe Bauherrenvertretung	Bereichsleitung	Dezember 2023
Erarbeitung Ausschreibung	Beck Schwimmbadbau	Dezember 2023 – Januar 2024
Submissionsverfahren Ingenieur / Gesamtplaner	Beck Schwimmbadbau	Februar – März 2024
Vergabe Ingenieurarbeiten und Einsetzung Baukommission	Gemeinderat	April 2024
Erarbeitung Bauprojekt inkl. KV +/- 10 %	Gesamtplaner	2. – 4. Quartal 2024
Genehmigung Bauprojekt Kreditfreigabe	Gemeinderat / Gemeinde- versammlung /Urne	4. Quartal 2024 / 1. Quartal 2025
Bewilligungsverfahren / Ausführungsplanung	Gesamtplaner	1. – 3. Quartal 2025
Ausschreibung und Vergabe der Bauarbeiten	Gesamtplaner	2. – 3. Quartal 2025
Ausführung der Arbeiten	Gesamtplaner / Unternehmer	3. Quartal 2025– 2. Quartal 2026

B e s c h l u s s :

1. Der Gemeinderat nimmt vom Zustandsbericht der Hunziker Betatech AG, vom 2. November 2023 Kenntnis und stimmt dem weiteren Vorgehen für eine Gesamtsanierung der Hallen- und Freibadanlage Badi Talegg zu.
2. Der Gemeinderat genehmigt einen Kredit für die Ingenieursubmission in der Höhe von Fr. 31'000.00 inkl. MWST zu Lasten der Investitionsrechnung 2024 (Konto 1546.5040.00 / INV00178.)

Sitzung vom 13. November 2023

3. Aufgrund des durchgeführten freihändigen Verfahrens werden die Leistungen für die Begleitung der Planersubmission gemäss Offerte vom 6. Oktober 2023 zum Preis von Fr. 30'048.30 (inkl. MWST) an die Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur vergeben.
4. Gegen diese Verfügung kann innert 10 Tagen, von der Zustellung an die Anbietenden angerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich, Militärstrasse 36, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Beschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen, sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
5. Der GF wird beauftragt, im Vorfeld der Gemeindeversammlung alle Mieterinnen und Mieter über die geplante Sanierung und die voraussichtlich damit verbundene Schliessung zu orientieren.
6. Der Bereichsleiter Liegenschaften wird mit dem Vollzug beauftragt.
7. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05
8. Mitteilung per E-Mail an:
 - a) BL L
 - b) AL F+S

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 14. November 2023 dvb/fs

Gemeinderat Embrach

Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin

Daniel von Büren
Geschäftsführer