

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	103
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Gesamtsanierung Hallen- und Freibad Talegg	2023-412
	Kreditgenehmigung und Arbeitsvergabe für Vorprojekt Ingenieurleistungen und Bauherrenvertretung	

Ausgangslage

Die letzte grosse Sanierung des 1972 erbauten Hallen- und Freibades Talegg fand in den Jahren 2004 und 2005 statt. Bei der damaligen Komplettanierung wurde die Lüftung- und Heizung saniert, die Fenster teilweise ersetzt, der Plattenbelag erneuert und der Bereich des heutigen Whirlpools und Babybeckens angebaut.

Nachdem knapp 15 Jahre seit der Sanierung vergangen waren, zeigten sich erste Komponenten, am Ende ihres Einsatzzyklus. Aus diesem Grund 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 werden und konnte erst 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.

Sitzung vom 27. Mai 2024

Aufgrund der unterschiedlichen Lebenszyklen der einzelnen Bauteile, der benötigten Sanierungsmassnahmen und der Anpassung von bauphysikalischen Eigenschaften empfiehlt die Hunziker Betatech in ihrem Bericht, in den kommenden 2 – 7 Jahren eine komplette Sanierung der Bausubstanz und eine Teilsanierung der Gebäudetechnik.

Die Gesamtsanierung sieht folgende Arbeiten vor:

- Sanierung Flachdach
- Aussenwärmedämmung
- 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, Ersatz oder Aufhebung Saunabereich

Projektumfang

Aufgrund der Komplexität des Auftrages entschied sich die Gemeinde Embrach, den Auftrag einem Generalplaner zu übergeben und ihre Interessen durch eine Bauherrenvertretung abzusichern.

Aufgrund der zu erwartenden Eingabesumme wurde das offene Submissionsverfahren gewählt und die Planersubmission am 15. März 2024 auf SIMAP ausgeschrieben. Dem Angebot der Generalplaner lagen folgende Rahmenbedingungen zu Grunde:

- Das Hallen- und das Freibad Talegg kann für die kommenden 15-20 Jahren mit dem ordentlichen Unterhalt und ohne grössere Eingriffe betrieben werden
- Gebäudehülle wird saniert und entspricht bezüglich Dämmung den aktuellen energetischen/bauphysikalischen Anforderungen
- Die Haus- und Badewassertechnik sowie Elektroinstallationen sind auf den neusten Stand der Technik zu bringen
- Die Garderoben, Duschen und WC-Anlagen vom Hallenbad werden einer Oberflächenanierung inkl. notwendiger Abdichtung unterzogen. Die sanitären Apparate werden soweit möglich weiterverwendet (zurückgebaut, gelagert und wieder montiert)
- Die Garderoben Freibad werden einer Gesamtsanierung unterzogen
- Personalgarderoben, Duschen und WC-Anlagen müssen neu geschaffen werden
- Der Saunabereich wird saniert oder ersetzt
- Die Schwimmhalle wird einer Gesamtsanierung unterzogen. Für die Becken werden aufgrund der geringen Wassertiefe Varianten für eine weitere Nutzung (Kursbecken, etc.) der Wasserfläche aufgezeigt

Sitzung vom 27. Mai 2024

- In der Zivilschutzanlage werden Betoninstandsetzungsmassnahmen vorgenommen sowie sämtliche notwendigen Massnahmen, welche aufgrund der Sanierungsmassnahmen vom Hallenbad notwendig sind.
- Beim Freibad sind nur geringfügige Massnahmen an den Becken und der Umgebung notwendig
- Varianten für den Bademeisterbereich für Hallen- und Freibad sollen aufgezeigt werden
- Sämtliche Technik- und Betriebsräume sowie die Funktionsbecken sind zu sanieren, wo notwendig

Das Wohngebäude war nicht Bestandteil des Projektperimeters.

Leider offerierte lediglich ein Generalplanerteam die Arbeiten. Die Offertöffnung zeigte somit folgendes Bild:

Firma	Offertsumme inkl. MWST
RWPA Architektur GmbH	Fr. 2'593'934.51
Beck Schwimmbadbau AG	Fr. 158'339.50

Im Finanzplan sind für die Jahre 2024 – 2026 gesamthaft Fr. 12,2 Mio. eingestellt. Bereits in der Erarbeitung der Ausschreibung zeigte sich, dass der Start der Bauarbeiten frühestens im Sommer 2026 erfolgen kann, weshalb der Finanzplan 2025 – 2027 auf die neuen Gegebenheiten anzupassen ist.

Weiteres Vorgehen

In einem ersten Schritt ist das Vorprojekt zu erarbeiten. Das Vorprojekt ist die Grundlage für die Ausarbeitung des Antrages für den Verpflichtungskredit zuhanden der Urnenabstimmung. Der Gemeinderat ist nun angehalten, den nötigen Kredit für die Ausarbeitung des Vorprojektes zu sprechen und die nötigen Aufträge zu erteilen.

Die gesamte Leistungserbringung des Generalplaners über die Mandatsdauer wird vertraglich mittels KBOB Planer Vertrag (Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren KBOB, Vereinigung der öffentlichen Bauherren der Schweiz) abgesichert. Vorbehalten bleiben in jedem Falle die Kreditgenehmigung und die Zustimmung sämtlicher zuständiger Organe

Projektierungskredit für Vorprojekt

Die Kostenzusammenstellung (gerundet) für die Projektierung des Vorprojekts zeigt folgendes Bild:

Arbeit	Badi Talegg Gesamtsanierung 1546.5040.00 INV00178
Honorar Generalplaner	241'482.48
Honorar Bauherrenvertretung	21'782.15
Reserve	26'735.37

Total inkl. 8.1 % MWST	290'000.00
-------------------------------	-------------------

Kreditbewilligung

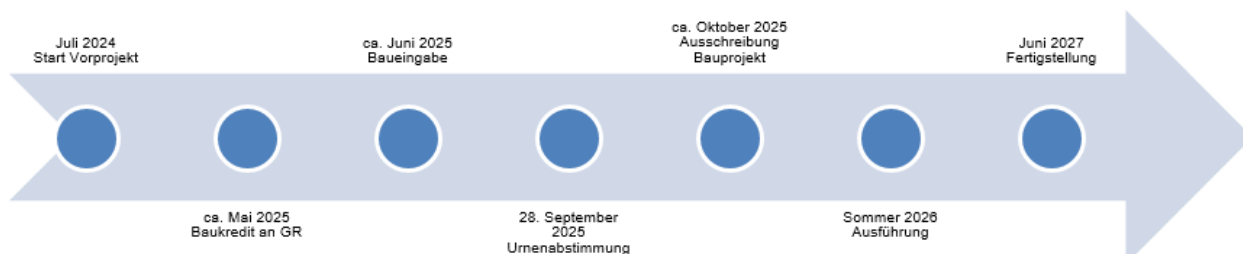
Vorhaben	Badi Talegg Gesamtsanierung
Nr. Investitionsrechnung	INV00178
Kreditbetrag einmalig (Projektierung Vorprojekt)	Fr. 290'000.00
Auftragssumme	Fr. 2'760'000.00
Kreditbetrag wiederkehrend	Fr.--
Zuständig	GR
Artikel Gemeindeordnung	Art. 19 iVm. Art. 6
Ausgabe im Budget enthalten	Ja
Gebunden	Nein
Publikation	Ja

Die Vergabe der Arbeiten über die gesamte Mandatsdauer erfolgt vorbehältlich der Kreditgenehmigung und Zustimmung sämtlicher zuständiger Organe:

Firma	Offert Summe inkl. MWST
Beck Schwimmbadbau AG	Fr. 158'339.50
RWPA Architektur GmbH	Fr. 2'593'934.51

Termine

Start Vorprojekt/Bauprojekt	Anfangs Juli 2024
Baukredit-Antrag an Gemeinderat	ca. Mai 2025
Baueingabe	ca. Juni 2025
Urne / Volksentscheid	28. September 2025
Ausschreibung	ca. Oktober 2025 (nach Urnenabstimmung)
Ausführung	Sommer 2026
Fertigstellung	Juni 2027



Sitzung vom 27. Mai 2024

B e s c h l u s s :

1. Der Verpflichtungskredit für die Erarbeitung des Vorprojektes zuhanden der Urnenabstimmung für die Gesamtanierung Hallen- und Freibad Talegg gemäss Erwägungen von Total Fr. 290'000.00 inkl. MWST wird zulasten der Investitionsrechnung INV00178 genehmigt.
2. Das Mandat für die Bauherrenvertretung wird im freihändigen Verfahren an die Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur, zum Honorar von Fr. 158'339. 8.1 % MWST vergeben. Massgebend ist die Offerte vom 16. Mai 2024 und die Kostenteilung per E-Mail vom 17. Mai 2024. Davon sind Fr. 21'782.15 inkl. 8.1 % MWST (gerundet) für die Bauherrenbegleitung der Projektierung des Vorprojekts.
3. Die Ingenieurleistungen werden im offenen Verfahren gemäss Vergabeantrag an die RWPA Architektur GmbH, Winterthur, vergeben. Dabei fallen Fr. 2'593'934.51 inkl. 8.1 % MWST für das Gesamtprojekt an. Davon sind Fr. 241'482.48 inkl. 8.1 % MWST (gerundet) für die Projektierung des Vorprojekts eingerechnet.
4. Die Arbeitsvergaben für die Leistungen, die das Bauprojekt betreffen, und die Kreditgenehmigung gemäss Dispositiv 2-3 werden vorbehältlich der Zustimmung des Budgets durch die Gemeindeversammlung und Zustimmung des Baukredits durch das Legislativorgan vergeben und genehmigt.
5. Rechtsmittel Submission/Vergabe

Gegen diesen Beschluss kann innert 20 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.
6. Die Beck Schwimmbadbau AG wird beauftragt, den Vergabeentscheid auf www.simap.ch zu veröffentlichen.
7. Die Bereichsleiterin Planung wird beauftragt,
 - die Kosten für das Bauprojekt rechtzeitig zu budgetieren,
 - die notwendigen Gemeinderatsanträge termingerecht vorzubereiten,
 - die Unternehmungen separat über die Vergabe zu informieren,
 - die Verträge in Zusammenarbeit mit der Beck Schwimmbadbau AG auszuarbeiten und die Verträge zu unterzeichnen,
 - die Kosten zu überwachen und
 - die Kreditabrechnung zuhanden des Abteilungsleiters vorzubereiten
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) L2.02.05

PROTOKOLL
GEMEINDERAT

Sitzung vom 27. Mai 2024

6

9. Mitteilung per E-Mail an:
- a) Beck Schwimmbadbau AG
 - b) BL P
 - c) BL L
 - d) AL F, S+I

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 31. Mai 2024 dvb/fs

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber