



Stadtrat
22. April 2013

100/2013 ST.28.03.399 Schwimmbad Im Moos, Sanierung
Vorlage Nr. 9/2013: Antrag des Stadtrates auf Genehmigung der
Bauberechnung über die Totalsanierung des Schwimmbades Im
Moos mit vollbiologischer Wasseraufbereitung

Referent des Stadtrates: Christian Meier
Ressortvorsteher Werke, Versorgung und Anlagen

Weisung

A. Ausgangslage

Der Stadtrat bewilligte mit Beschluss Nr. 98 vom 23. März 2009 eine Ausgabe von Fr. 32'000.-- für die Erarbeitung von Variantenvorschlägen für die Totalsanierung des Schwimmbades Im Moos. Mit Beschluss Nr. 207 vom 29. Juni 2009 bewilligte er eine weitere Ausgabe von Fr. 117'500.-- für die Erarbeitung eines Vorprojektes.

Auf dieser Basis wurde das Abstimmungsprojekt in einer Variante mit konventionell chemischer und einer mit vollbiologischer Wasseraufbereitung erstellt.

Die Stimmberechtigten von Schlieren bewilligten am 13. Juni 2010 an der Urne einen Kredit von Fr. 6'189'464.-- für die Totalsanierung des Schwimmbades Im Moos mit vollbiologischer Wasseraufbereitung.

Am 5. Dezember 2011 bewilligte der Stadtrat mit Beschluss Nr. 302 einen Zusatzkredit von Fr. 135'243.10 für die Sanierung der Grosswasserrutsche, weil sich deren Zustand als wesentlich schlechter herausgestellt hatte, als bei der Projektierung angenommen wurde. Der bewilligte Kredit erhöhte sich dadurch auf Fr. 6'324'707.10.

Unter Berücksichtigung der beiden erstgenannten vom Stadtrat in eigener Kompetenz beschlossenen Ausgaben für die Vorstudie und das Vorprojekt resultiert eine Kreditsumme von total Fr. 6'474'207.10.

B. Projektausführung

Das Projekt wurde in der Zwischenzeit ausgeführt. Das vollständig sanierte Schwimmbad Im Moos wurde am 16. Juli 2011 wieder eröffnet.

Im Rahmen der Ausführung gab es verschiedene Projektänderungen. Die wesentlichsten Projektänderungen können folgendermassen zusammengefasst werden:

Projektänderungen als Folge von Bewilligungsaufgaben

- Die am 23. August 2010 vom Ausschuss Bau und Planung erteilte Baubewilligung enthielt aufgrund der als schutzwürdig beurteilten Anlage und in Anwendung von § 238 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zahlreiche Auflagen, womit eine befriedigende Gesamtwirkung von Bauten, Anlagen und des Umschwungs verlangt wird, die bedeutende Mehrkosten gegenüber dem vom Volk genehmigten Projekt auslösten.

- Die Sprungbecken-Anlage musste um 1.0 m tiefer in den Boden gelegt werden, wofür als Baugrubensicherung eine Nagelwand und zur permanenten Geländeabstützung eine hangseitige Betonstützmauer erforderlich wurden.
- Anstelle des geplanten Sprungfelsens musste ein filigraner, nicht dominierender, der bestehenden Architektur angepasster Sprungturm ausgeführt werden.
- Der Weg zwischen Nichtschwimmer- und Schwimmerbecken musste mit grossformatigen Betonplatten eingedeckt werden. Um eine befriedigende Gestaltung zu erreichen, bedeutete dies, dass alle Weganlagen mit grossformatigen Betonplatten eingedeckt werden mussten.
- Der konstruktive Aufbau der bestehenden Bauten (Betonstützen, Holzbalken, Flachdach), die Aussenwände in Betonstein, die Dachkonstruktion der Bügelgarderobe und die aussen aufgesetzten Fenster in Riffelglas mussten erhalten – wo nötig – in demselben Material ersetzt werden.
- Materialisierung, Farbgebung und neue Fassadenelemente mussten der Kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung vorgelegt und nach deren Auflagen ausgeführt werden. Deshalb mussten unter anderem alle Gebäude wieder im ursprünglichen blauen Farbton angestrichen werden.
- Die im Kassenbereich angebrachten Klötzliplatten mussten in die neue Kassenanlage integriert werden.
- Gärtnerische Neupflanzungen bedurften ebenfalls der Absprache mit der Kantonalen Denkmalpflege.
- Das ehemalige Filtergebäude musste in seinen ursprünglichen Zustand zurückgeführt und der oktagonale Pavillon in Form und Material rekonstruiert werden.
- Eine ursprünglich als schutzwürdig beurteilte Buche wurde vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 368 vom 13. Dezember 2010 aus dem kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventar mit der Auflage entlassen, dass ersatzweise neue Bäume gepflanzt werden mussten.
- Die Annahmen bezüglich Baugrunds waren zu optimistisch.

Projektanpassungen bei der Badewassererwärmung

- Im Zeitpunkt der Kreditbewilligung war die Evaluation für die Badewassererwärmung noch nicht abgeschlossen. Es wurde ein Blockheizkraftwerk (BHKW) eingebaut. Dieses wird, wie dies in §12 Abs. 2 des Energiegesetzes des Kantons Zürich vorgeschrieben ist, mit erneuerbarer Energie, das heisst mit Biogas gespeisen. Während der Ausführungsplanung und Ausführung zeigte sich, dass für Umbauarbeiten am bestehenden Gebäude, wärmetechnische Installationen und Sanitäranlagen wesentlich mehr Arbeiten ausgeführt werden mussten, als zum Zeitpunkt der Kreditbewilligung eingeplant waren.

Verzicht auf den Einbezug des Sportplatzes Moos

- Der Sportplatz Moos wird von der Schule alternativ zum Unterricht in der Turnhalle von Montag bis Freitag bis jeweils 16 Uhr genutzt. Eine Parallelnutzung durch Besucher/innen des Schwimmbades würde den Turnunterricht stören.
- Der Sportplatz Moos kann von den Badegästen ausserhalb der Schulzeit, an Wochenenden, Mittwochnachmittagen und Feiertagen sowie während der Sommerferien genutzt werden. Aber auch zu diesen Zeiten bestehen Nutzungskonflikte, z. B. mit dem Faustballclub.
- Gemäss Investitionsplan soll die Schulstrasse im Abschnitt Allmend- bis Flöhrebenstrasse im Jahr 2013 saniert werden. Es ist vorgesehen, dass in diesem Rahmen auch die auf Höhe des Schwimmbades im Moos vorhandene Sperrung der Schulstrasse definitiv ausgestaltet wird. Das ermöglicht die gleichzeitige Realisierung eines sicheren und komfortablen Fussgängerüberganges zwischen dem Schwimmbad und dem Sportplatz ohne den Bau einer Passerelle.
- Aufgrund der geschilderten Situation hat der Stadtrat auf den Bau der Passerelle und der Umzäunung sowie die Verlegung des Beachvolleyball-Platzes gemäss dem vom Gemeindeparlament gutgeheissenen Änderungsantrag vorläufig verzichtet. In der Bauabrechnung wurden deshalb nur die für die Projektierung der Passerelle aufgelaufenen Kosten von Fr. 44'094.26 berücksichtigt. Der Differenzbetrag von Fr. 401'369.74 gegenüber der für den Einbezug des Sportplatzes Moos bewilligten Fr. 445'464.-- wurde von der bewilligten Kreditsumme in Abzug gebracht.

C. Bauabrechnung

Die Bauabrechnung vom 25. März 2013 schliesst mit ausgewiesenen Gesamtkosten von Fr. 7'522'540.29. Gemäss nachfolgender Aufstellung resultieren gegenüber der massgebenden Kreditsumme von Fr. 6'072'837.36 Mehrkosten von Fr. 1'449'702.93.

Ausgabe für Vorstudie gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 98 vom 23. März 2009	Fr.	Fr. 32'000.00
Ausgabe für Vorprojekt gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 207 vom 26. Juni 2009	Fr.	117'500.00
Bewilligter Kredit gemäss Urnenabstimmung vom 13. Juni 2010	Fr.	6'189'464.00
Zusatzkredit gemäss Stadtratsbeschluss Nr. 302 vom 5. Dezember 2011		
für die Sanierung der Grosswasserrutsche	Fr.	135'243.10
Nicht ausgeführter Einbezug Sportplatz Moos, abz. Vorabklärungen	Fr.	-401'369.74
Massgebende, korrigierte Kreditsumme	Fr.	6'072'837.36
Baukosten gemäss Bauabrechnung	Fr.	-7'522'540.29
Mehrkosten/Kreditüberschreitung	Fr.	-1'449'702.93

Mehr- und Minderkosten

Die bedeutendsten Abweichungen zwischen dem bewilligten Kredit und der Bauabrechnung sind bei den nachstehenden Arbeitsgattungen entstanden (Hauptpositionen, gerundet):

Arbeitsgattung	BKP	Kredit in Fr.	Rechnung in Fr.	Differenz in Fr.
Tiefbau	411	1'039'000.00	1'604'000.00	565'000.00
Abbruch und Demontagen	112	190'000.00	340'000.00	150'000.00
Umwelttechnik, Filterbau	424	702'000.00	962'000.00	260'000.00
Wärmeerzeugung, Diverses	BHKW	350'000.00	555'000.00	205'000.00
Gartenanlage, Pflasterung, Wege	421/426	352'000.00	462'000.00	110'000.00
Restliche Mehrkosten	Diverse	0.00	363'000.00	363'000.00
Total Mehrkosten				1'653'000.00
Minderkosten, Diverses		204'000.00	0.00	-204'000.00
Total Mehrkosten Bauabrechnung				1'449'000.00

Detaillierte Angaben zu den Mehr- und Minderkosten können der Bauabrechnung vom 25. März 2013 entnommen werden.

D. Keine Subventionen erhältlich

Beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) wurde anfangs 2010 ein Gesuch um Ausrichtung von Swisslos-Beiträgen eingereicht. Der Regierungsrat lehnte am 18. Februar 2011 das Beitragsgesuch mit der Begründung ab, dass die Anlagen die Voraussetzungen für die Ausübung des Schwimmsports nach Wettkampfnormen nicht erfüllen würden und dass damit die Voraussetzungen für organisierten Sport wie Vereinssport zu wenig gegeben seien. Anderweitige Subventionen oder Beiträge waren keine erhältlich.

E. Würdigung des Abrechnungsergebnisses

Aufgrund der erheblichen Kreditüberschreitung entschloss sich der Stadtrat, die Abwicklung dieses Projektes vor der Erstattung der Bauabrechnung extern beurteilen zu lassen.

Aus dem Projektaudit geht hervor, dass das Projekt Totalsanierung Schwimmbad Im Moos im Zeitpunkt der Kreditbewilligung einen wenig ausgereiften Projektstand aufgewiesen hatte. Das hatte zur Folge, dass zahlreiche Entscheide erst nach der Urnenabstimmung während der Ausführungsplanung, meist unter grossem Zeitdruck, getroffen werden mussten. Dieser Zeitdruck entstand, weil dem Ziel, das sanierte Schwimmbad im Juli 2011 wieder eröffnen zu können, sehr grosse Bedeutung zugemessen wurde.

In Auditbericht wird empfohlen, dass bei einem solchen Projekt, welches aufgrund eines wenig ausgereiften Projektstandes bewilligt wird und zudem zeitprioritär realisiert werden soll, die Kostengenauigkeit von $\pm 15\%$ in der Kreditvorlage nicht nur erwähnt sondern mit einem Kreditzuschlag von 15% eingerechnet werden sollte. Zudem wird für Projekte, die zu einem solch frühen Projektstand bewilligt werden, ein weiterer Zuschlag von 5% empfohlen.

Der Stadtrat hat aufgrund dieser Erkenntnisse veranlasst, dass ein Projekthandbuch erarbeitet wird, worin für Bauprojekte entsprechende Vorgaben für die Projektorganisationen, das Bauprozessmanagement und die Veranschlagung von Krediten bzw. Kreditreserven verbindlich festgelegt werden.

F. Bericht über die ersten Erfahrungen mit dem total sanierten Schwimmbad Im Moos

Nach einer verkürzten Saison 2011 und der Saison 2012 können die ersten Erfahrungen mit dem total sanierten Schwimmbad Im Moos mit vollbiologischer Wasseraufbereitung wie folgt wiedergegeben werden:

- Die avisierte **Besucherzahl** von 35'000 wurde in der Saison 2012 mit 20'078 Gästen klar verfehlt. Die Ursachen dafür sind einerseits die schlechten Wetterverhältnisse (vor allem im Monat Juli 2012). Andererseits dürfte auch das durch den Bau der Regenerationsteiche und der neuen Sprungbecken verringerte Platzangebot dazu beigetragen haben. Obwohl das Badepersonal die Gäste zu Hauptfrequenzzeiten an Wochenenden darauf aufmerksam machte, dass der gegenüberliegende Sportplatz als Spiel- und zusätzliche Liegewiese genutzt werden kann, wurde von dieser Möglichkeit praktisch kein Gebrauch gemacht.
- Der **Restaurantumsatz** bleibt im gleichen Verhältnis unter den budgetierten Zahlen, wie die Besucherzahl. Aus diesem Grund resultierte bei einem Restaurantumsatz von rund Fr. 100'000.-- ein Verlust von rund Fr. 10'000.--.
- Die **Hygiene** des Badewassers wurde mit wöchentlichen Analysen überprüft und vom kantonalen Labor überwacht. Die Badegäste wurden zudem mit Hinweisschildern darüber informiert, wie Hautreizungen vermieden werden können, wie sie in jedem natürlichen See- oder Flussbad vorkommen können.
- Eine schriftliche **Kundenumfrage** im August 2012 ergab, dass die Gäste das Schwimmbad Im Moos und die Mitarbeitenden bezüglich Kundenfreundlichkeit, Qualität des Angebotes, Pflege und Zustand der Badeanlage durchgehend sehr gut beurteilen.
- Die **Sicherheit** der Badegäste wird durch die Badeaufsicht gewährleistet. Das gesamte Aufsichtspersonal wurde vom Bademeister vor Saisonbeginn und in periodischen Wiederholungsblöcken in der Umsetzung des Aufsichts-Dispositivs und in der Anwendung der Sicherheits-Ausrüstung geschult. Es mussten auch praktische Schwimmtests und Rettungsübungen absolviert werden. Mit Ausnahme von wenigen Bagatelverletzungen kam es zu keinen Vorfällen.
- Im Hinblick auf die Badesaison 2013 wurde die **Badeordnung** aufgrund der ersten Erfahrungen überarbeitet und vom Stadtrat mit Beschluss Nr. 30 vom 11. Februar 2013 neu festgelegt. So wurden z. B. die Zulässigkeit von Ganzkörperbadeanzügen und die Tragpflicht von Badewindeln für Kleinkinder geregelt.
- Die **Badewassertemperatur** von 23°C konnte, bis auf wenige Ausnahmen jeweils in den Morgenstunden, immer gewährleistet werden.

Antrag an das Gemeindeparlament:

1. Die Bauabrechnung vom 25. März 2013 über die Totalsanierung des Schwimmbades Im Moos mit vollbiologischer Wasseraufbereitung mit ausgewiesenen Gesamtkosten von Fr. 7'522'540.29 (Konto 340.5030.5 mit Fr. 7'522'537.36, zuzüglich Rundungen MwSt. Fr. 2.93) wird genehmigt.
2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf einen weitergehenden Einbezug des Sportplatzes Moos in den Betrieb des Schwimmbades Im Moos bis auf weiteres verzichtet wird.
3. Dieser Beschluss wird in der abschliessenden Zuständigkeit des Gemeindeparlamentes gefasst.

Status: öffentlich

STADTRAT SCHLIEREN

Toni Brühlmann
Stadtpräsident

Stephan Knobel
Stadtschreiber-Stv.