

Kreditbegehren von Fr. 713'200.00 für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard

Das Wichtigste im Überblick

Am 8. November 2007 hat der Einwohnerrat die Machbarkeitsstudie tägi zur Kenntnis genommen und den Gemeinderat beauftragt, dem Einwohnerrat einen Kreditantrag für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zur Ertüchtigung der bestehenden Anlage (Modul 2, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich, Traglufthalle Aussenschwimmbecken, Neubau Wellness) sowie der Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume, Überdachung Eisfeld) zu unterbreiten.

Gestützt auf die vorhandenen Grundlagen, die diversen zu bearbeitenden Module und das Bedürfnis der Kostensicherheit empfiehlt sich für die Erweiterung und Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard in einer ersten Phase (Vergabeverfahren Projekt) die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbes mit vorangeschalteter Referenzqualifikation.

Das Wettbewerbsverfahren präjudiziert keine Pflicht zur Realisation von Bauarbeiten im tägi.

Mit dem Wettbewerbsresultat ist der Einwohnerrat in der Lage, unvoreingenommen alle anlässlich der Einwohnerratssitzung vom November 2007 zur Weiterbearbeitung definierten Module zu werten und die Weichen für eine Weiterbearbeitung des Projekts zu stellen. Ebenfalls kann dazumal, aufgrund des Entscheides über die weiter zu bearbeitenden Bauteile und Optionen, das Betreibermodell konkretisiert werden.

Damit sich die Mitglieder des Einwohnerrates über das Wettbewerbsverfahren noch zusätzlich informieren können, findet am 7. Januar 2009, 19.00 Uhr, im Rathaussaal eine Informationsveranstaltung statt.

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Für die weitere Vorgehensweise betreffend die Ertüchtigung und Erweiterung der Anlagen des Tägi unterbreitet Ihnen der Gemeinderat Bericht und Antrag.

I. Ausgangslage und Zielsetzung

a) 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. Dabei wurden verschiedene Optionen für die Sanierung bzw. Neukonzeption der Eisfelder sowie für die Sanierung bzw. Erweiterung des bestehenden Hauptgebäudes für Saal- und Kongressnutzungen untersucht und ihre Abhängigkeiten aufgezeigt.

Des Weiteren wurden die langfristige Entwicklung des Tägerhard in Bezug auf eine allfällige Konzentration von weiteren Sportanlagen sowie die damit verbundenen verkehrlichen Auswirkungen aufgezeigt und zukünftige Betreibermodelle überprüft.

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.

b) Aufgabenstellung und Zielsetzung

Mit dem Konkurrenzverfahren soll für die Erweiterung und Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard eine architektonische, betriebliche, aussenräumliche sowie adäquat wirtschaftliche Lösung gefunden werden. Gleichzeitig wird auch der geeignetste und kompetenteste Partner (Generalplaner) für die Projektierung und Ausführung gesucht.

Die Wirtschaftlichkeit bezüglich Investitionskosten als auch bezüglich Unterhalts- und Betriebskosten sowie die Nachhaltigkeit (der Energiebedarf mit erneuerbaren Energien muss maximal ausgeschöpft werden) ist für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

c) Baumassnahmen

Auf der Basis der Machbarkeitsstudie hat der Einwohnerrat am 8. November 2007 beschlossen, folgende Bausteine im Rahmen der Wettbewerbsverfahren weiterzuverfolgen:

Ertüchtigung Bestand (Hallen-/Freibad und Kongress)

Grobkostenschätzung Ertüchtigung Bestand	Optionen	
Eingangsbereich	Erweiterung Eingang	1.9 Mio.
Hallenbad und Umkleiden	Neubau Wellness	1.2 Mio.
Sauna / Fitness	Traglufthalle	1.0 Mio.
Kongresssaal	Total BKP 1 - 5 (Optionen)	4.1 Mio. *)
Aussenumkleide		
Aussenschwimmbecken		
Technik		
Total BKP 1 - 5 (ohne Optionen)		24.9 Mio. *)

Eishalle Variante 3: Mehrzweckhalle

Grobkostenschätzung Var. 3	Optionen	
MZH mit Eisfeld	Sporthotel	
Ausseneisfeld	inkl. Clubräume	6.9 Mio.
Rückbau Altbauten	Überdachung 2. Eisfeld	4.3 Mio.
Total BKP 1 - 5 (ohne Option)	Total BKP 1 - 5 (Optionen)	11.2 Mio. *)

*) gemäss Grobkostenschätzung Machbarkeitsstudie (+/- 25 %, inkl. MwSt.)

d) Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Submissionsdekret des Kantons Aargau sind Aufträge im offenen oder selektiven Verfahren zu vergeben, wenn der geschätzte Wert des Einzelauftrages Fr. 250'000.00 erreicht (bei Lieferungen, Dienstleistungen und Aufträgen des Baunebengewerbes).

Aufträge sind im Einladungsverfahren zu vergeben, wenn der geschätzte Wert des Einzelauftrages Fr. 150'000.00 erreicht (bei Lieferungen, Dienstleistungen und Aufträgen des Baunebengewerbes).

Aufgrund der Grobkostenschätzung ist davon auszugehen, dass die zu erwartenden Honorarkosten den Schwellenwert von Fr. 250'000.00 klar überschreiten werden und somit ein Projektwettbewerb im offenen oder selektiven Verfahren durchgeführt werden muss.

II. Verfahren

a) Übersicht der Verfahrensarten

Die Wahl des richtigen Wettbewerbsverfahrens aus der Fülle der Möglichkeiten ist entscheidend. Einerseits müssen die Regeln des öffentlichen Beschaffungswesens genauestens eingehalten werden, um das Risiko von Beschwerden und Rekursen mit grossen Zeitverzögerungen möglichst auszuschliessen. Andererseits muss das Verfahren auf die konkrete Planungsaufgabe, die Rahmenbedingungen sowie die gestellten Zielsetzungen abgestimmt werden. Eine sorgfältige Vorbereitung und Durchführung gemeinsam mit der Bauherrschaft bildet die Grundlage für ein zukunftsfähiges Bauen.

b) Anforderungen an das Wettbewerbsverfahren

Die Komplexität der Aufgabenstellung (hohe betriebliche wie auch technische Anforderungen, Sanierung bestehende Anlage) sowie der Wunsch nach grosser Kostensicherheit und nachhaltigem Bauen stellen besondere Anforderungen an die Phase der Projektentwicklung. Es ist ein Wettbewerbsverfahren zu wählen, welches

- den Bestimmungen des Beschaffungswesens, des GAWW/WTO-Abkommens sowie wenn möglich den einschlägigen Normen (SIA Norm 142, Ausgabe 1998 „Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe“) Rechnung trägt,
- als Resultat ein Projektvorschlag ausweist, der die Aufgabenstellung und insbesondere die betrieblichen Anforderungen bestmöglich erfüllt und
- der wirtschaftlich im Erstellen sowie im Betrieb ist und den Ansprüchen an die Nachhaltigkeit genügt.

Um bereits im Wettbewerbsverfahren ein wirtschaftlich adäquates Projekt zu erhalten sowie um die Kosten in der Projektierungs- und Ausführungsphase im Griff zu haben, ist die Vorphase des Wettbewerbsverfahrens, d.h. die Erarbeitung der Projektierungsgrundlagen äusserst zentral. Die Anforderungen und Rahmenbedingungen in Bezug auf Raumprogramm, betriebliche und technische Anforderungen, Qualitätsansprüche und Standards, Vorgaben Wirtschaftlichkeit etc. sind im Vorfeld genauestens festzulegen.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens müssen die Ziele bezüglich Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit klar kommuniziert und die Anforderungen dementsprechend definiert werden. Im Rahmen der Beurteilung sind die Kriterien Wirtschaftlichkeit/Nachhaltigkeit ebenso zu gewichten wie die Kriterien Städtebau/Architektur und Funktionalität/Nutzung. Bei der Zusammensetzung der Jury ist darauf zu achten, dass die entsprechenden Fachleute vertreten bzw. stimmberechtigt sind.

Mögliche Vergabeverfahren

aa) Projektwettbewerb (offen, einstufig)

Projektwettbewerbe im offenen Verfahren werden von der Wettbewerbskommission des SIA bevorzugt behandelt. Sie gewährleisten den Wettbewerbsgedanken und den Zugang zum freien Markt am besten.

Ein offener Projektwettbewerb garantiert ein grosses Spektrum an Lösungsmöglichkeiten. Die Auswahl der Planungsteams erfolgt bei einem anonym durchgeführten Verfahren nur über die Projekte. Mit der Durchführung eines offenen Projektwettbewerbs kann deshalb nur bedingt die fachliche Qualifikation der evaluierten Planer gewährleistet werden. Dem kann mit geeigneten Massnahmen in der Ausführungs- und Realisierungsphase entsprechend entgegenge wirkt werden.

bb) Projektwettbewerb (selektiv)

Projektwettbewerbe im selektiven Verfahren sind sinnvoll, wenn aufgrund einer komplexen und anforderungsreichen Aufgabenstellung eine spezielle Erfahrung der Wettbewerbsteilnehmenden Voraussetzung ist (Referenzqualifikation) oder aber im Rahmen eines Selektionsverfahrens städtebauliche oder standortbezogene Fragestellungen geklärt werden sollen (Skizzenqualifikation).

cc) Zweistufiger Projektwettbewerb (selektiv)

Um nach Abschluss des Projektwettbewerbs verbindlichere Aussagen betreffend Wirtschaftlichkeit, Haustechnikkonzept sowie der Nachhaltigkeit zu haben, kann der Projektwettbewerb zweistufig durchgeführt werden.

Die 1. Stufe wird mit 8 – 10 Generalplanerteams anonym durchgeführt. Der Fokus liegt auf den Themen Städtebau und die betriebliche und räumliche Organisation des tages sowie konzeptionelle Ansätze zum Thema Nachhaltigkeit, Energie und Gebäudetechnik. Die 3 bis 4 Planungsteams, die bei der Beurteilung am besten abschneiden, werden für die 2. Stufe eingeladen.

Die 2. Stufe des Projektwettbewerbes legt den Fokus zusätzlich zur Stufe 1 auf die Themen architektonische und konstruktive Ausformulierung, Wirtschaftlichkeit und Etappierung. Zusätzlich nehmen die Themen Gebäudetechnik, Energie und Nachhaltigkeit einen hohen Stellenwert ein. Die 2. Stufe wird allenfalls nicht mehr anonym durchgeführt, so dass ein Dialog zwischen den Teilnehmenden und dem Preisgericht stattfinden kann.

dd) Gesamtleistungswettbewerb

Der Gesamtleistungswettbewerb ist sowohl ein Wettbewerb der Ideen und Konzepte als auch eine Preiskonkurrenz. An einem Gesamtleistungswettbewerb nehmen Totalunternehmen oder Teams aus Planungs- und Generalunternehmen teil. Im Vergleich zu herkömmlichen Planungs- und Ausschreibungsverfahren wird mit einem Gesamtleistungswettbewerb zu einem frühen Zeitpunkt eine hohe Kosten- und Qualitätssicherheit erreicht. Der Totalunternehmer trägt das Kostenrisiko für das im Rahmen des Projektwettbewerbes definierte Projekt.

Die Anforderungen an die Bauträgerschaft bezüglich Leistungsdefinition sind hoch. Es ist unumgänglich, ein sehr detailliertes Wettbewerbsprogramm und einen genauen Leistungsbeschreibung bzw. Anforderungskatalog zu erstellen. Die Auftraggeberin hat nach dem Gesamtleistungswettbewerb nur noch beschränkte Einflussnahme auf das Projekt. Bei nachträglichen Projektänderungen ist die Nachvollziehbarkeit der Mehrkosten schwierig.

Die Kosten für die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs sind höher als bei reinen Planungswettbewerben. Die Vorbereitungsarbeiten sind aufwändiger und die Teilnehmenden sind ihrem detaillierten und verbindlichen Projekt entsprechend angemessen zu entschädigen. Auf der anderen Seite wird der Zeitrahmen für einen verbindlichen Projektentscheid minimiert und eine kostenwirksame Konkurrenz erreicht.

Zweckmässige Verfahren für die Aufgabenstellung

Gestützt auf die obenstehenden Ausführungen muss die Variante lit. bb Projektwettbewerb (einstufig) aufgrund der Fragestellung als unzweckmässig beurteilt werden. Für die anstehende Aufgabe kommen folgende drei Verfahren in Frage:

	Vergabeverfahren Projekt	Vorprojekt Bauprojekt KV	Vergabeverfahren Ausführung
aa)	Projektwettbewerb, offen → Generalplaner (Arch. + Ing.)	Proj. Arch. (VP)	GU-Submission + Projektüberarbeitung → Generalunternehmer
cc)	Referenz- qualifi- kation	Projektwettbewerb selektiv, zweistufig → GP (Arch. + Ing. + Kos- tenplaner)	Generalplaner + Kostengarant Einzelvergabe + Kostengarant
dd)	Referenz- qualifi- kation	Gesamtleistungswettbewerb, selektiv (Idee, Vorprojekt + TU-Offerte) → Totalunternehmer = (Arch. + Ing.) + Generalunternehmer	

c) Gewähltes Verfahren: Zweistufiger selektiver Projektwettbewerb (gem. lit. cc)

Gestützt auf die vorhandenen Grundlagen, die diversen zu bearbeitenden Module und das Bedürfnis der Kostensicherheit empfiehlt sich für die Erweiterung und Sanierung des Sport- und Erholungszentrums Tägerhard in einer ersten Phase (Vergabeverfahren Projekt) die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbes mit vorangeschalteter Referenzqualifikation (Verfahren lit. cc gemäss obenstehender Tabelle).

Mit den Resultaten sind der Einwohner- und der Gemeinderat in der Lage, bereits zu einem frühen Zeitpunkt die notwendigen Schritte in Richtung Realisierung, Teilrealisierung oder Sistierung des Gesamtprojektes einzuleiten.

Beim gewählten Verfahren handelt es sich um eine komplexe und anforderungsreiche Aufgabenstellung, die eine spezielle Erfahrung der Teilnehmenden erfordert und somit die Durchführung einer Referenzqualifikation bedingt.

Der Entscheid über die Art und Weise einer allfälligen Realisierung (mit Kostengarant oder Generalunternehmer) wie auch die Evaluation bzw. der Entscheid des Betreibermodells muss noch nicht zum jetzigen Zeitpunkt getroffen werden. Dies kann nach dem Projektwettbewerb, d.h. nach Vorliegen des siegreichen Projektes bzw. in Abhängigkeit des definitiven Entscheids über die Umsetzung der einzelnen Module, entschieden werden.

Für die Ausführung kann als Alternative zum Einbezug eines Generalunternehmers, ein konventionelles Vergabeverfahren (Einzelvergabe gemäss SIA 102) kombiniert mit einem Kostengarantievertrag (gemäss SIA 1018) gewählt werden.

Die Durchführung einer Skizzenqualifikation ist nicht sinnvoll, da der Standort für den Neubau relativ wenig Planungsspielraum (vgl. Masterplan) bietet und somit keine städtebaulichen oder standortbezogenen Fragestellungen geklärt werden.

Die Durchführung eines Gesamtleistungswettbewerbs ist ebenfalls nicht sinnvoll, da die notwendigen Entscheide betreffend Grösse und Umfang des Projektes sowie der weiteren betrieblichen und technischen Anforderungen heute nicht getroffen werden können. Da das Betreibermodell Auswirkungen auf das Funktions- bzw. Betriebskonzept des tägi hat, müsste zudem diese Frage bereits in einer frühen Phase der Planung, d.h. vor Start des Gesamtleistungswettbewerbs, entschieden werden.

d) Alternative über die Aufteilung des Wettbewerbes bzw. des Kreditantrages auf die Module 1 und 2

Die weiteren Planungs- und Projektierungsschritte des Moduls 1 und des Moduls 2 könnten unter Umständen auch unabhängig voneinander weiter vorangetrieben werden, da sich aufgrund der unterschiedlichen Aufgabenstellung andere Anforderungen an das Planungsverfahren, an das Planungsteam bzw. an das Projekt ergeben.

Modul 1: Eisnutzung (Mehrzweckhalle inkl. Sporthotel, Clubräume, Überdachung 2. Eisfeld)

In Bezug auf das Modul 1 ändert sich bei gesonderter Betrachtung der weiteren Planungsschritte nichts am Verfahren für die erste Phase (Vergabeverfahren Projekt). Angesichts der Komplexität der Aufgabenstellung und des Bedürfnisses der Kostensicherheit ist nach wie vor die Durchführung eines zweistufigen Projektwettbewerbes mit vorangeschalteter Referenzqualifikation sinnvoll. Bei einer separaten Durchführung des Wettbewerbs sind die Kosten auf Fr. 577'800.00 zu veranschlagen.

Modul 2: Ertüchtigung Bestand (mit Optionen)

Mit Berücksichtigung der Optionen (Erweiterung Eingang, Neubau Wellness und Traglufthalle) im Modul 2, welche zum Teil weiterreichende betriebliche und räumliche Auswirkungen auf das tägi haben, ist jedoch die Durchführung eines Architekturwettbewerbs notwendig, wenn auch in vereinfachter Form. Da die Aufgabenstellung ohne die Eishalle weniger komplex ist, ist ein einstufiger Projektwettbewerb mit vorangehender Präqualifikation angemessen. Bei einer separaten Durchführung des Wettbewerbs sind die Kosten auf Fr. 475'300.00 zu veranschlagen.

Zusammenfassung

Grundsätzlich ist die Aufteilung des Gesamtprojektes auf die Module Eisnutzung und Ertüchtigung (mit Optionen) möglich. Dies bedingt die Durchführung von zwei separaten Wettbewerbsverfahren, welche wegen betrieblichen und baulichen Abhängigkeiten aufeinander abgestimmt werden müssen. Dies würde in den Verfahren zu ineffizienten und kostenrelevanten Doppelspurigkeiten führen.

Da insbesondere die optionale Erweiterung des Eingangsbereichs (zweigeschossiger Vorbau) signifikante Auswirkungen auf die betrieblichen Abläufe sowie die Zugangssituation des tägi hat, ist die Integration des Wettbewerbes für das Modul 2 in den Wettbewerb für das Modul 1 anzustreben. Nur so können die betrieblichen Schnittstellen sowie die Aussenraumgestaltung gesamthaft betrachtet werden.

III. Kosten für zweistufigen Projektwettbewerb (selektiv)

	Kosten [Fr.]
Vorbereitung, Grundlagenerarbeitung	86'100.00
Entschädigung Projektwettbewerb 1. + 2. Stufe	250'000.00
Entschädigung Fachpreisrichter	50'000.00
Entschädigung Experten, Expertisen	55'000.00
Wettbewerbsbegleitung	144'700.00
Nebenkosten (Modelle, Druckkosten, Infoveranstaltungen, Spesen etc.)	57'000.00
Reserve	20'000.00
 Zwischentotal	 662'800.00
Mehrwertsteuer 7.6 %	50'372.80
Rundungsbetrag	27.20
Gesamttotal	713'200.00

Im aktuellen Finanzplan sind die Wettbewerbskosten für die Jahre 2009/2010 mit Fr. 700'000.00 berücksichtigt.

IV. Erwägungen des Gemeinderates

Das vorgeschlagene zweistufige Wettbewerbsverfahren präjudiziert in keiner Art und Weise eine Verpflichtung für eine spätere Umsetzung des Projektes.

Mit dem vorgeschlagenen Wettbewerbsverfahren können sämtliche Vorgaben des Einwohnerrates, welche anlässlich der Sitzung vom 8. November 2007 eingebracht wurden, vertieft bearbeitet und die für die weiteren möglichen Schritte notwendigen Entscheidungsgrundlagen erarbeitet werden.

Eine Aufteilung des Wettbewerbs in die Module Eisnutzung und Ertüchtigung (vgl. lit. f) wurde sowohl aufgrund der projektbedingten Schnittstellen und Abhängigkeiten als auch aus ökonomischer Sicht nicht weiterverfolgt.

Aufgrund des heutigen Kenntnisstandes sieht der Zeitplan wie folgt aus:

	2009				2010			
	1	2	3	4	1	2	3	4
Projektierungsgrundlagen								
Vorbereitung Präqualifikation								
Durchführung Präqualifikation								
VP, Entscheid + Beschwerdefrist								
Durchführung Wettbewerb 1. Stufe								
VP, Beurteilung + Beschwerdefrist								
Durchführung Wettbewerb 2. Stufe								
VP, Beurteilung + Beschwerdefrist								
Entscheid GR/ER über weiteres Vorgehen								

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Für die Durchführung des Wettbewerbsverfahrens für die Ertüchtigung der bestehenden Anlage (Modul 2, mit den Optionen Erweiterung Eingangsbereich, Traglufthalle Aussenschwimmbaden, Neubau Wellness) sowie der Variante 3 Eisbereich Mehrzweckhalle (Modul 1, mit den Optionen Sporthotel inkl. Clubräume, Überdachung Eisfeld) wird ein Kredit von Fr. 713'200.00 (inkl. MwSt.) bewilligt.

Wettingen, 13. November 2008

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Sibylle Hunziker
Gemeindeschreiber-Stv.

Die Machbarkeitsstudie kann auf der Homepage der Gemeinde heruntergeladen werden (unter Politik / Einwohnerrat / Sitzungsdaten / Sitzung vom 22. Januar 2009) oder durch die Mitglieder des Einwohnerrates in der Aktenaufgabe eingesehen werden.