



# Gemeinde Obersiggenthal

Gemeinderat

Nussbaumen, 26. Oktober 2017/ tk

## Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

GK 2017 / 35

### Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal: Verpflichtungskredit für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung und Werterhaltung von CHF 175'000

#### Das Wichtigste in Kürze

Das Hallen- und Gartenbad der Gemeinde Obersiggenthal wurde in den Jahren 1969-1971 erbaut. Kernaufgabe ist und bleibt der Betrieb des Hallen- und Gartenbads als Sport- und Freizeitanlage. Die Anlage ist eine wesentliche Komponente der übergeordneten Gemeindestrategie „Wohnliche Gemeinde“.

Seit 1983 wurden Sanierungsmassnahmen getroffen, die eine Werterhaltung über all die Jahre garantierten. Die technischen Einrichtungen wurden laufend unterhalten und teilweise erneuert und sind in einem guten Zustand. Unter grosser Würdigung des Bestehenden sollte die Anlage mit gezielten architektonischen Eingriffen an einzelnen Bauteilen in eine neue Generation geführt werden. Damit die hohe Wertigkeit bestehen bleibt, sind auch in Zukunft Massnahmen zum Schutz und Erhalt der Anlage zu treffen.

Um die Honorarkosten für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung und Werterhaltung zu ermitteln, wurde die Grössenordnung der zu erwartenden totalen Baukosten abgeschätzt.

#### Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, folgenden Beschluss zu fassen:

**Für das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal wird ein Verpflichtungskredit für die Ausarbeitung eines Vorprojektes für die Sanierung und Werterhaltung von CHF 175'000 inkl. MwSt. bewilligt.**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zum Projektierungskredit Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal folgenden Bericht:



Innenraum Hallenbad, Foto: Peter Grünert, Zürich (werk, bauen + wohnen, Nr. 11, 1971)

## 1 Geschichte

Zu Beginn des 20. Jahrhunderts wurde der Aufenthalt an der frischen Luft und an der Sonne als gesundheitsfördernd entdeckt. In den 30er Jahren und dann vor allem in der Nachkriegszeit wurde ein regelrechter Bauboom von Freibädern ausgelöst. Durch die neu entstandene Freizeit war die Arbeit nicht mehr alleiniger Sinn des Lebens. Das Wirtschaftswunder erfasste nach und nach alle Bevölkerungsschichten. Diese Zeit war geprägt von einem Gefühl der Hoffnung und einem unbegrenzten Fortschrittsglauben.

Im Gegensatz zu den meist mit Garderobengebäuden eingefassten Schwimmbädern der ersten Generation wurden die Anlagen nun offen konzipiert. Restaurant, Garderobenbauten und Schwimmbecken wurden geschickt in die parkähnliche Umgebung gesetzt und mit grossflächigen Spiel- und Ruhewiesen ergänzt. Der skulpturale Umgang mit Beton entsprach dem Zeitgeist, die Materialien wurden roh und natürlich belassen.

Das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal kann als typischer Vertreter dieser Badeanlagen aus den 50er und 60er Jahren betrachtet werden. Erstellte wurde es 1969 bis 1971 durch Louis Plüss auf Grundlage eines Wettbewerbs.

Die Anlage wurde von Louis Plüss präzise in die vorhandene Topografie eingebettet. Dreiseitig von Wald umgeben, entwickelt sich die Badelandschaft dem Hang entlang über mehrere Ebenen bis zur Terrasse auf dem Hallenbaddach. Jede Ebene ist mit ihren Terrassen und Becken so angeordnet, dass der Blick über die vierte offene Seite ins Limmattal schweifen kann. Die leicht abfallende Spiel- und Liegewiese fügt sich zwischen Poolebenen und Waldrand. Durch die lockere Bepflanzung mit Bäumen entsteht eine parkähnliche Landschaft. Das Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal weiss seine Stärken geschickt zu nutzen. Durch die Lage

am Hang sowie das daraus entwickelte Konzept hebt es sich von den üblichen Freibädern ab. Es sind vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten vorhanden, welche auch bei starkem Besucherandrang eine gewisse Grosszügigkeit garantieren.

## 2 Würdigung des Hallen- und Gartenbades

Das Hallen- und Gartenbad liegt zwischen Nussbaumen und Kirchdorf gut eingebettet ins sogenannte „Tobel“. Die natürliche Hangneigung wird zum Gestalt generierenden Parameter für die gesamte Badeanlage mit terrassierter Freibadanlage und „aufgesatteltem“ Hallenbad. Bemerkenswert sind die Verbindung von Innen- und Aussenanlage und der kontinuierliche Übergang zur attraktiven Landschaft. Die Anlage besticht durch eine funktionale, aber auch sehr kohärente Architektur, welche sich bis heute gut bewährt hat und von den Besuchern auch sehr geschätzt wird. Auffallend ist der souveräne Umgang mit Sichtbeton, aber auch die sorgfältige Detaillierung aller übrigen Bauelemente bis hin zu den Einbauten, welche äusserst funktional und wertbeständig sind und den damaligen Zeitgeist vortrefflich dokumentieren. Die technischen Einrichtungen wurden laufend unterhalten und teilweise erneuert und sind in einem guten Zustand.

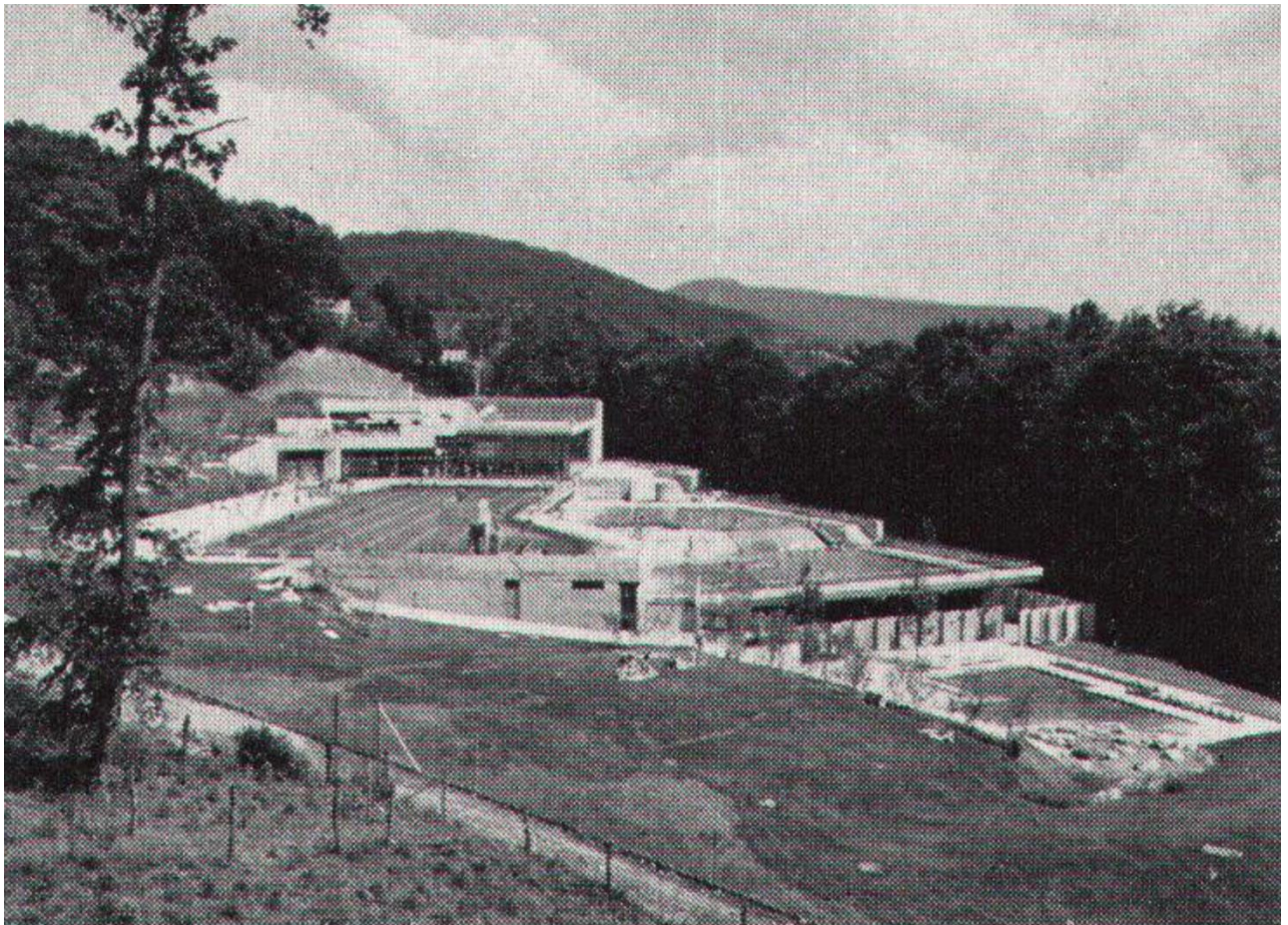
Als geometrische Grundidee werden zwei Plattformen mit Beckenanlagen auf unterschiedlichen Höhen in der Waldlücke übereinander platziert und zueinander abgedreht. Im Drehpunkt treffen die beiden Geometrien aufeinander und definieren so auf verschiedenen Niveaus die Räume für den Eingang, die Hallenbad-Garderoben sowie die Technik. Zuerst wird in diesem Schnittpunkt das Hallenbad angeordnet, welches sich zu den Aussenbecken und den Terrassen öffnet. Rückwärts wird das Hallenbad einer Höhle gleich in das Terrain geschoben. Die skulpturale Formensprache der Plattformen und des Hallenbads wird durch den Gebrauch des rohen Betons unterstützt.

Der Raum zwischen der untersten Plattform und dem gewachsenen Terrain wird genutzt, um die Garderoben für das Freibad anzuordnen. Eine Freitreppe aus Beton verbindet die Umkleiden mit dem darüber liegenden Schwimmbecken. Eine bepflanzte Mauer aus Beton-Winkel-elementen trennt die Anlage vom öffentlichen Aussenbereich und lässt die dahinter liegende Plattform schweben.

So bestechend das Gesamtkonzept von Louis Plüss ist, so wenig klar und grosszügig ist der Zugang resp. der Eingang zum Hallen- und Gartenbad gelöst. Hier darf Kritik ausgesprochen werden.

Die Eingangssituation mit den getrennten Zugängen zu Frei- und Hallenbad ist unübersichtlich gelöst und als solche nicht klar erkennbar. Der Verzicht auf eine gemeinsame Eingangshalle für Garten- und Hallenbad zieht zudem funktionale Nachteile mit sich, da zwei getrennte Kassenbereiche notwendig sind. Die Anordnung des Zauns mit den Drehkreuzen für den Ausgang wirkt unmotiviert und verdeckt die Kassenfront. Die Situation gleicht eher einer Hinterhofsituation als einem Haupteingang für eine Hallen- und Gartenbadanlage.





Einbettung der Plattformen in den Hang, Foto: Peter Grünert, Zürich (werk, bauen + wohnen, Nr. 11, 1971)

### 3 Chronologie

- 16.6.1967 Gemeindeversammlung bewilligt Projektierungskredit für ein Freibad und Kleinhallenbad
- 26.9.1968 Beschluss zum Bau durch eine ausserordentliche Gemeindeversammlung
- 1969 – 1971 Auf der Grundlage eines Wettbewerbs wird das Bad für CHF 4.6 Mio. erstellt. Geplant von L. Plüss Architekt SWB, Zürich.
- 1983 – 1987 Sanierung HGB in Etappen durch Rolf Weber, dipl. Architekt ETH SIA, Baden, für rund CHF 4.7 Mio.:
- Energetische Massnahmen
  - Sämtliche Bassins mit Kunststofffolie ausgekleidet
  - Fensterfront Hallenbad erneuert
  - Installation Wärmepumpe für Beheizung Freibad
  - Zusätzliche Veloabstellplätze
  - Elektro- und Sanitärinstallationen erneuert
- 1990 Umnutzung eines Teils der Freibadgarderoben zu einer Minigolfanlage (aus Betriebsrechnung der Genossenschaft finanziert)
- 1992 – 1993 Umbau des Kiosks zu einem Restaurant (Kredit von CHF 118'800 bewilligt vom Einwohnerrat am 5. Dezember 1991)
- 1996 Untersuchung der Bausubstanz

1997	Projektstudien Sanierungskonzept 1997: Behebung von Schäden an der Baubsubstanz stehen im Vordergrund. Eine Vernehmlassung Ende März 1999 führt zum klaren Ergebnis, dass das Bad weiter geführt werden sollte, die Sanierungen jedoch in Etappen und nur zum Werterhalt (ohne Attraktivitätssteigerung) erfolgen sollten.
1999	Gesamtsanierungskonzept (Sanierung Hallen- und Gartenbad 2000+) erarbeitet durch M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten AG Total CHF 5.6 Mio. (Preisstand 1999), Umsetzung (nicht vollständig) in Etappen bis 2014
2000 – 2001	– Wasseraufbereitung mit Ozon für das Hallenbad – Anschluss der Anlage an die Fernwärmeversorgung (Wärmeverbund Sporthalle) – Ersatz Oblichter (Schrägdachverglasung) im Hallenbad
2004	Ersatz Beckenauskleidung Nichtschwimmerbecken Freibad
2005	Ersatz Beckenauskleidung Hallenbad
2006	Erneuerung Haustechnik (Sanitär) und Beckenauskleidung Planschbecken
2011 – 2012	Ersatz Folie Schwimmerbecken Freibad
2013 – 2014	Erneuerung der Lüftung, Badewasseraufbereitung und Steuerung im Hallenbad
2015	– Bericht zur Betriebsoptimierung und Angebotskonzeption (Kannewischer) vom April 2015 – Erarbeitung eines Sanierungsprojektes (ER Vorlage vom 21. Mai 2015) – Planung und Realisierung Wintersauna (ER Vorlage vom 21. Mai 2015) – Abklärungen bzgl. Betriebsform, Bericht BDO
2016 – 2017	Ausschreibungen Leistungen Architekt / Landschaftsarchitekt

#### 4 Erwägungen

Das ursprüngliche Sanierungskonzept Sanierung Hallen- und Gartenbad 2000+ wurde 1999 ausgearbeitet durch M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten AG. Dieses Gesamtsanierungskonzept wurde auf CHF 5.6 Mio. (teuerungsbereinigt ca. CHF 7 Mio., Aktenauflage Nr. 1) veranschlagt. Ab dem Jahr 2000 wurde in Etappen damit begonnen, die Massnahmen umzusetzen. Die Kosten der bis 2014 ausgeführten vier Etappen beliefen sich auf CHF 5.9 Mio. Die noch ausstehenden Massnahmen aus dem Sanierungskonzept 2000+ wurden damals auf ca. CHF 2.7 Mio. geschätzt. Es zeigte sich jedoch, dass das Konzept nach mehr als 10 Jahren überholt war (z.B. bzgl. Prioritäten und Zustand der Anlageteile).

Das Büro M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten AG, welches die Sanierungsmassnahmen betreute, teilte mit, dass es seinen Betrieb einstellen werde (die Inhaber wollten in den Ruhestand treten).

Für die Übergabe an einen neuen Architekten und die Erarbeitung eines neuen Sanierungsprojektes wurde am 21. Mai 2015 ein Kredit von CHF 150'000 inkl. MwSt. beantragt. Der Einwohnerrat fasste einen anderen Beschluss und genehmigte CHF 30'000 inkl. MwSt. für die Übergabe der Unterlagen vom alten Architekturbüro und zur Einarbeitung des neuen Architekturbüros und einen Planungskredit von CHF 20'000 inkl. MwSt. zur Erstellung eines Variantenvergleiches (Aufstellung von Kosten, Einnahmen, Nutzen, Kundenpotentialen und Wirtschaftlichkeitsberechnung) für die Module Erweiterung der Schwimmhalle (Bericht Kannewischer), in Kombination mit den anstehenden werterhaltenden Massnahmen.

Die Leistungen Architekt / Landschaftsarchitekt wurde daraufhin ausgeschrieben (Aktenauflage Nr. 2) und neben den üblichen Unterlagen wurde ein Motivationsschreiben, mögliche

Massnahmen und ein Vorschlag verlangt. Diese Ausschreibung gewann Roger Zeier Architektur (Bewerbungsunterlagen Roger Zeier Architektur, Aktenauflage Nr. 3). Die Zusage an Roger Zeier Architektur erfolgte anfangs 2017. M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten AG überreichten ihre Unterlagen über das Hallen- und Gartenbad der Einwohnergemeinde Obersiggenthal, Roger Zeier Architektur sichtete diese.

### 5 Ausrichtung des Hallen- und Gartenbades

- Kernaufgabe ist und bleibt der Betrieb des HGB als Sport- und Freizeitanlage. Grundlage bilden die Vereinbarung und der Leistungsauftrag zwischen der Einwohnergemeinde Obersiggenthal und der Genossenschaft Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal vom 26. April 2004.
- Die Anlage steht der Bevölkerung während des ganzen Jahres zur Verfügung.
- Im Rahmen der übergeordneten Gemeindestrategie „Wohnliche Gemeinde“ bildet das HGB eine wesentliche Komponente.
- Mit jährlich rund 100'000 Kunden ist das HGB im Gesamtkonzept der Sport- und Freizeitanlagen ein wichtiger Partner.
- Das Kernangebot orientiert sich an den Bedürfnissen von aktiven Schwimmern und erholungssuchenden Familien.
- Die stetige Optimierung der Betriebsabläufe ist ein Auftrag an die Mitarbeitenden der Anlage.
- Neue Angebotsformen sollen
  - keinen zusätzlicher Personalbedarf auslösen,
  - zu einer messbaren Steigerung der Kundenfrequenz führen,
  - durch den Nutzer abgegolten werden.

### 6 Baubeschrieb und Vorleistungen

Im Baubeschrieb sind die Teilprojekte, welche für die Grobkostenschätzung definiert wurden, kurz beschrieben. Der aktuelle Stand der Planung entspricht den Phasen 1 (Strategische Planung) und 2 (Vorstudien) nach SIA 102 (Aktenauflage Nr. 4), welche vor der Phase 3 (Projektierung mit der Teilphase Vorprojekt) liegt.

Leistungstabelle und Prozentwerte nach SIA 102

Phasen	Teilphasen				
1 Strategische Planung	4.11	Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	besonders zu vereinbarende Leistungen		
2 Vorstudien	4.21	Definition des Vorhabens, Machbarkeitsstudie	besonders zu vereinbarende Leistungen		
	4.22	Auswahlverfahren	besonders zu vereinbarende Leistungen		
3 Projektierung	4.31	Vorprojekt	Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten	3%	
			Vorprojekt und Kostenschätzung	6%	9%
	4.32	Bauprojekt	Bauprojekt	13%	
			Detailstudien	4%	
		Kostenvoranschlag	4%	21%	
	4.33	Bewilligungsverfahren	Bewilligungsverfahren		2.5%
4 Ausschreibung	4.41	Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabeantrag	Ausschreibungspläne	10%	
			Ausschreibung und Vergabe	8%	18%
5 Realisierung	4.51	Ausführungsplanung	Ausführungspläne	15%	

			Werkverträge	1%	16%
	4.52	Ausführung	Gestalterische Leitung	6%	
			Bauleitung und Kostenkontrolle	23%	29%
	4.53	Inbetriebnahme, Abschluss	Inbetriebnahme	1%	
			Dokumentation über das Bauwerk	1%	
			Leitung der Garantiarbeiten	1.5%	
			Schlussabrechnung	1%	4.5%
6	Bewirtschaftung	4.61	Betrieb	besonders zu vereinbarende Leistungen	
		4.62	Erhaltung	besonders zu vereinbarende Leistungen	
Total Grundleistungen Phasen 3, 4 und 5					100%

### Gesamtprojekt

Teilprojektübergreifende Kosten wie:

- Honorare
- Vervielfältigungen, Plankopien
- Versicherungen

### Betonsanierung Freibad

Unterhaltsarbeiten an den Betonoberflächen des Gartenbades gemäss zu erstellendem Sanierungskonzept (Teilprojekt Gebäudeschadstoffe/ Statik, Bestandteil des Projektierungskredits) und gemäss Massnahmenkatalog und Budget M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten vom Januar 2012. Eventuell hat sich der Sanierungsbedarf seither erhöht.

### Betonsanierung Hallenbad

Unterhaltsarbeiten an den Betonoberflächen des Hallenbades gemäss zu erstellendem Sanierungskonzept (Teilprojekt Gebäudeschadstoffe/ Statik, Bestandteil des Projektierungskredits) und gemäss Sanierungskonzept M. Bridevaux + M. Zimmermann Architekten von 1999, resp. den daraus verbleibenden Massnahmen. Seit der Erstellung des Sanierungskonzeptes sind 18 Jahre vergangen. Es ist davon auszugehen, dass sich der Sanierungsbedarf mittlerweile erhöht hat.

### Unterhaltsarbeiten Freibad

Ersatz der bestehenden Geländeranlagen. Diese entsprechen nicht mehr den Vorschriften und Normen (SIA, bfu, etc.): Abbruch und fachgerechte Entsorgung der Beton-Pflanztröge an den Terrassenrändern inkl. dazugehörige Metallgeländer, der Metallgeländer im Kragplattenbereich des 50-m-Beckens sowie der Geländer auf der vorgelagerten Terrasse des Hallenbades. Neue, bfu und SIA konforme Geländeranlagen an den Becken- und Terrassenrändern. Einheitliche Metallkonstruktion, dem ästhetischen Ausdruck der Originalanlage entsprechend und im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung betrachtet.

Diverse anstehende Unterhaltsarbeiten am Freibad aufgrund von Abnutzung und Alterung der Materialien/ Bauteile (Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die nicht spezifisch in einem der Teilprojekte beschrieben sind). Diese müssen im Rahmen des Vorprojektes/ Projektierungskredits an einer Begehung erfasst, definiert und einer näheren Kostenbetrachtung unterzogen werden.

### Unterhaltsarbeiten Hallenbad

Diverse anstehende Unterhaltsarbeiten im Hallenbad aufgrund von Abnutzung und Alterung der Materialien/ Bauteile (Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten, die nicht spezifisch in einem der Teilprojekte beschrieben sind). Diese müssen im Rahmen des Vorprojektes/ Projektierungskredits an einer Begehung erfasst, definiert und einer näheren Kostenbetrachtung unterzogen werden.

### *Decke Schwimmhalle*

Kontrolle der abgehängten Decke in der Schwimmhalle. Diese muss alle 10 bis 15 Jahre einer Kontrolle durch die EMPA unterzogen werden. Die letzte Kontrolle fand anlässlich der Sanierung 2000/ 2001 statt. Abbruch und fachgerechte Entsorgung der Schwimmhallendecke, exkl. Abhängesystem. Erneuerung der abgehängten Schwimmhallendecke (neue Deckenbekleidung aus Holz oder alternativem Material) im Zusammenhang mit der neuen Beleuchtung (Teilprojekt Beleuchtung) sowie mit den zutreffenden akustischen Massnahmen (Teilprojekt Akustik). An bestehendes, angepasstes Abhängesystem montiert. Sanierungs- und Reparaturarbeiten am best. Abhängesystem, Arbeiten gemäss Prüfbericht EMPA (noch zu erstellen, Bestandteil des Projektierungskredits). Anpassen des Abhängesystems an neue Deckenverkleidung.

Durch die Erneuerung können Beleuchtung sowie akustische Massnahmen optimal in der Decke integriert werden. Eine Demontage mit anschliessender „Auffrischung“ der Holzdecke, erneuter Montage sowie Anpassungen an Beleuchtung und akustischen Massnahmen ist nicht sinnvoll.

### *Flachdächer*

Seit der Bestandesaufnahme 1998 hat sich der Zustand der Flachdächer erheblich verschlechtert. Die Wärmedämmung ist grösstenteils nass, mittelfristig ist eine Sanierung unumgänglich. Rückbau und fachgerechte Entsorgung des gesamten Dachaufbaus. Bedachungsarbeiten bei Flachdach um Schwimmbecken (über Aussengarderoben / Minigolf), Flachdach über Garderobe / Technik, Flachdach über Schwimmhalle sowie Flachdach über Restaurant / Schwimmhalle, grundsätzlich bestehend aus (der spezifische Aufbau der einzelnen Flachdächer ist aus der Grobkostenschätzung ersichtlich):

- Dampfsperre/ Bauzeitabdichtung
- Wärmedämmung
- Bituminöse Abdichtung 2-lagig
- Filterschicht/ Trittschalldämmung
- Kies/ Splitt
- Belag

Der Belag soll dem ästhetischen Ausdruck der Originalanlage entsprechen und im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung betrachtet / gewählt werden.

Anbringen von Sekuranten (Absturzsicherung) wo notwendig und gemäss Merkblatt „Absturzsicherungen auf Flachdächern“ der technischen Kommission Flachdach (Gebäudehülle Schweiz)

### *Fenster Schwimmhalle*

Die Anzahl undichter und / oder „blinder“ Glasscheiben nimmt seit ein paar Jahren deutlich zu, die Farbbeschichtung der Fensterprofile ist stark ausgebleicht, die Kittfugen sind spröde. Eine altersbedingte Sanierung ist notwendig. Bei der Erneuerung der Fensterfronten auf den Stand der heutigen Technik wird gleichzeitig eine wärmetechnische Verbesserung erreicht. Die Heizkosten können gesenkt werden, die Behaglichkeit in Fensternähe des Hallenbades erhöht sich deutlich.

Rückbau und fachgerechte Entsorgung der bestehenden Verglasung. Neue Verglasung der Schwimmhalle, bestehend aus einer wärme gedämmten Pfosten-Riegel-Konstruktion in Stahl für grossflächige Verglasungen. Eine alternative Ausführung in Holz (Originalzustand) ist zu prüfen.

### *Beleuchtung*

Ersatz der bestehenden Beleuchtung in der Schwimmhalle und in den Garderoben, vor allem aus energetischen und alterungstechnischen Gründen, inkl. notwendige Anpassungen an den Elektroinstallationen.



### *Sanitäranlagen*

Ersatz der Armaturen und Apparate aus der Erbauungszeit im Freibadbereich (der Ersatz der Armaturen und Apparate im Eingangsbereich sowie in den Garderoben ist in den jeweiligen Teilprojekten enthalten).

Diverse, noch näher zu definierende Unterhalts- und Sanierungsarbeiten in den Sanitäranlagen des Freibades:

- Bodenbeläge
- Wandbeläge
- WC-Trennwände
- Malerarbeiten
- etc.

### *Badewasseraufbereitung Freibad*

Ersatz der Steuerung der Badewasseraufbereitung:

Schaltschrank für die Steuerung der Badewasseraufbereitung. Digitale Steuerung mit Farbtouchscreen-Display zur vollautomatischen Überwachung und Steuerung der kompletten Badewasseraufbereitung. Mit integrierter Netzwerkanbindung mit automatischer Status- oder Fehlerübermittlung per Email.

### *Eingangsbereich/ Kasse*

Der Eingangsbereich mit der Kassenhalle und den Zugängen zum Freibad sowie dem Hallenbad entspricht nach wie vor dem Grundrisslayout aus dem Erstellungsjahr. Die Ansprüche an den Betrieb sind jedoch über die Jahre kontinuierlich gewachsen, das Benutzerverhalten hat sich verändert.

Das Hallen- und Gartenbad ist wirtschaftlichen Zwängen unterstellt, es muss nach verschiedenen Einnahmequellen Ausschau gehalten werden. Durch diverse bauliche Massnahmen und Grundrissveränderungen wird die Eingangshalle mit einem Shop für Bademode sowie dem Einbau einer kleinen Gastküche erweitert, ergänzt durch eine neue, geschlechtergetrennte WC-Anlage.

Die überhohe Eingangshalle sowie der Kassenbereich werden in ihren Grundzügen belassen, die Oberflächen jedoch unter Berücksichtigung der vorhandenen Qualitäten ersetzt und aufgefrischt. Neue Schreinerarbeiten beim Kassen- und Thekenbereich schaffen eine zeitgemässe und freundliche Atmosphäre.

Durch das Einführen eines Zugangssystems mit Drehkreuzen zu den Garderoben wird die unübersichtliche und unbefriedigende Eingangssituation bereinigt.

### *Innengarderoben (Damen)*

Die Damengarderoben entsprechen in ihrem Erscheinungsbild immer noch der Originalanlage aus der Erstellungszeit. Grosse Teile davon sind abgenutzt und demodiert, die Einrichtungen sind weder zeitgemäss noch einladend. Es sind folgende Sanierungsmassnahmen vorgesehen:

Allfällig räumliche Anpassungen sowie Erneuerung der Oberflächen Boden, Wand, Decke. Ersatz der Garderobenschränke, Trennwände und Wechselkabinen. Ergänzen durch Wertfächer, Föhnplätze und diverse Schreinerarbeiten. Ersatz der Apparate und Armaturen der Sanitäranlagen. Notwendige Anpassungen an den haustechnischen Installationen.

### *Innengarderoben (Herren)*

Die Herrengarderoben entsprechen in ihrem Erscheinungsbild immer noch der Originalanlage aus der Erstellungszeit. Grosse Teile davon sind abgenutzt und demodiert, die Einrichtungen sind weder zeitgemäss noch einladend. Es sind folgende Sanierungsmassnahmen vorgesehen: Allfällig räumliche Anpassungen sowie Erneuerung der Oberflächen Boden, Wand, Decke. Ersatz der Garderobenschränke, Trennwände und Wechselkabinen. Ergänzen durch Wertfächer, Föhnplätze und diverse Schreinerarbeiten. Ersatz der Apparate und Armaturen der Sanitäranlagen. Notwendige Anpassungen an den haustechnischen Installationen.

### *Erweiterung Innengarderoben*

Erweiterung der Garderoben mit Duschen/ Sanitäreanlagen in einem Teilbereich der ehemaligen Sauna. Die Erweiterung schafft zusätzlichen Platz in den Garderoben, es können z.B. mehr Umkleide- oder Föhnplätze geschaffen werden.

### *Aussengarderoben*

Ersetzen der veralteten und abgenutzten Garderobenkästen und Sitzbänke aus der Erstellungszeit sowie Einbau von neuen Wechselgarderoben.

### *Erweiterung Sauna*

Angemessene Saunaausweitung durch einen zusätzlichen vorgefertigten Holzbau. Anordnung, Platzierung und gestalterische Ausformulierung gemäss Saunakonzept, Umgebungsgestaltung sowie übergeordnetem architektonischem Konzept.

### *Aufwertung Restaurant*

Das Restaurant wird durch eine Teilüberdachung der Terrasse aufgewertet. Die Überdachung spendet Schutz vor Sonne und Regen und ermöglicht diverse Sommeranlässe ausserhalb der offiziellen Öffnungszeiten. Anordnung, Platzierung und gestalterische Ausformulierung gemäss Umgebungsgestaltung sowie übergeordnetem architektonischem Konzept.

### *Umgebung*

Umgebungsgestaltung gemäss zu erstellendem Projekt Landschaftsarchitekt: Oberflächen und Beläge, Bepflanzungen, zusätzliche Ausstattungen, etc.

### *Akustik*

Verbesserung der Raumakustik in der Schwimmhalle und den Garderoben gemäss Schallschutzkonzept Bauphysiker / Akustiker: Schallschutzmassnahmen an Wänden und Decken mittels schallabsorbierender Felder, Schallschutzmatten hinter abgehängten Decken, etc.

### *Signaletik*

Leitsystem zur besseren räumlichen Orientierung der Besucher: Beschriftungen, Orientierungstafeln, Beschilderungen, etc.

### *Gebäudeschadstoffe / Statik*

Zusätzliche Untersuchung des Gebäudes auf Schadstoffe wie Asbest, PCB und andere Altlasten, falls sich während der Bearbeitung des Vorprojektes herausstellt, dass dies notwendig ist. Statische Überprüfung und Analyse relevanter bestehender Tragkonstruktionen inkl. Beurteilung der Verhältnismässigkeit von Massnahmen und Erstellen eines allfälligen Massnahmenkatalogs, inkl. baulicher Begleitung der Massnahmen.

Zustandsanalyse der Betonoberflächen inkl. Erstellen eines Betonsanierungskonzeptes.

## **7 Kosten für die Ausarbeitung des Vorprojekts (Honorar Architekt)**

Um die Honorarkosten zu ermitteln, wurde die Grössenordnung der zu erwartenden totalen Baukosten (siehe Baubeschrieb) abgeschätzt. Von den aufwandbestimmenden Baukosten wurde entsprechend SIA 102 (Aktenuflage Nr. 4 und Leistungstabelle und Prozentwerte unter „5 Baubeschrieb“) und den Vorgaben aus der Ausschreibung (Stundenansatz CHF 130, Faktoren 1.0, Umbauszuschlag 10 %, Aktenuflage Nr. 2) das totale Architektenhonorar berechnet.

Die Honorarkosten für den Architekten für die Phase Vorprojekt entsprechen 9 % (3 % Studium von Lösungsmöglichkeiten und Grobschätzung der Baukosten und 6 % Vorprojekt und Kostenschätzung) des gesamten Architektenhonorars. Vorgesehen ist, bereits weitere 3 % zu leisten.

Diese 3 % sind bereits der Teilphase Bauprojekt (total 21 %) zugeteilt und lassen eine vertiefte Betrachtung einzelner komplexer Umbauteile zu, was für eine Kostengenauigkeit von 15 % notwendig ist. Dies ergibt ein Architektenhonorar von CHF 80'500 exkl. MwSt. (entspricht 12 % von

CHF 670'705 exkl. MwSt.). Die totalen Aufwendungen für den Projektierungskredit sind in der folgenden Tabelle aufgeführt (Grobkostenschätzung, Aktenauflage Nr. 5):

BKP	Beschreibung	Betrag	
		exkl. MwSt.	Summen
891	Honorar Architekt	80'500	
892	Honorar Bauingenieur	2'500	
893	Honorar Elektroplaner	2'500	
894	Honorar HLS-Planer	2'500	
896.3	Honorar Bauphysiker	1'500	
896.3	Honorar Bauakustiker	3'000	
896.5	Honorar Landschaftsarchitekt	13'000	
896.8	Honorar Lichtplaner	4'000	
896.8	Honorar Signaletik	0	
524	Vervielfältigungen Plankopien	4'380	
6	Reserve	8'108	
<b>89</b>	<b>Honorare</b>		<b>121'988</b>
101	Bestandesaufnahme Gebäudeschadstoffe	5'000	
101	Kontrolle Decke Schwimmhalle	5'000	
101	statische Überprüfung/ Kontrolle	20'000	
101	Zustandsaufnahme Sichtbetonoberflächen	5'000	
101	Bestandesaufnahme Eingang/ Kassenbereich	2'000	
101	Bestandesaufnahme Garderoben	3'500	
<b>10</b>	<b>Bestandesaufnahmen</b>		<b>40'500</b>
	<b>Mehrwertsteuer (7.7 %)</b>		<b>12'512</b>
	<b>Projektierungskredit Total inkl. MwSt.</b>		<b>175'000</b>

Die Investitionsfolgekosten werden gemäss den Vorgaben des Kantons wie folgt ausgewiesen:

Was?	Beschreibung	CHF
Projektierung	Netto-Investitionen	175'000
a) Kapitalfolgekosten	Abschreibungsanteil (Kategorie 2 Hochbau, 35 Jahre) Zinsanteil (1/2 der Investitionskosten, davon 2.75 %) <sup>1)</sup>	5'000 2'406
b) Betriebsfolgekosten	<sup>2)</sup>	0
c) Personalfolgekosten	<sup>3)</sup>	0
Total		7'406

<sup>1)</sup> Die Hälfte der Nettoinvestitionsausgaben multipliziert mit dem Zinssatz der Aargauischen Kantonalbank für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften.

<sup>2)</sup> Es wird tatsächlich nicht mit Mehraufwendungen gegenüber der laufenden Rechnung gerechnet.

<sup>3)</sup> Gemäss Richtlinien werden die Personalfolgekosten individuell betrachtet. Im vorliegenden Fall wird bei den Personalkosten nicht mit einem Mehraufwand gerechnet.

## 8 Totale Investitionskosten (Bauprojekt)

Die totalen Kosten des geplanten Bauprojekts werden auf ca. CHF 5 Millionen geschätzt und die Bauetappen sollen über mehrere Jahre verteilt werden. Somit sind tiefere Investitionen pro Jahr notwendig. Zudem sind dank der Etappierung die Einschränkungen des Hallen- und Gartenbadbetriebs geringer.

Die Priorisierung und Abhängigkeit der einzelnen Teilprojekte erfolgt erst bei der Ausarbeitung des Vorprojekts. Im Anhang der Grobkostenschätzung (Aktenauflage Nr. 5) ist ein Etappierungsvorschlag über 5 Jahre dargestellt.

- Aktenauflage
- Nr. 1 Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise (Multibasen) Indexwerte pro Grossregion und pro Objekttyp, 22. Juni 2017
  - Nr. 2 PA Ausschreibungen Leistungen Architekt / Landschaftsarchitekt, 21. November 2017  
Hallen- und Gartenbad Obersiggenthal: Information/Aufgabenstellung, 18. November 2016  
Ausschreibung Planerleistungen Hallen- und Gartenbad, 23. November 2016
  - Nr. 3 Bewerbung, Roger Zeier Architektur, 5. Januar 2017
  - Nr. 4 SIA 102, 1. November 2014 **(aus Urheberrechtsgründen nicht auf der Online Aktenauflage)**
  - Nr. 5 Grobkostenschätzung, Roger Zeier Architektur, 6. Oktober 2017

**NAMENS DES GEMEINDERATES**

Der Gemeindeammann:

Der Gemeindeschreiber:

Dieter Martin

Anton Meier