

Baden, 24. April 2017

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

29/17

Sanierung Turnhalle 3, Burghalde; Projektierungs- und Baukredit

Antrag:

1. Für die Sanierung der Turnhalle 3 Burghalde sei ein Projektierungs- und Baukredit von brutto CHF 1'650'000 (inkl. MWST, Preisstand 27. März 2017) zu bewilligen.
2. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 69'830 zulasten der laufenden Rechnung sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Turnhalle 3 auf dem Burghaldenareal muss saniert und an die neusten Normen und Empfehlungen angepasst werden.

Die Turnhalle 3 ist, bis auf die Flachdachsanierung inkl. Solaranlage im Jahr 2008, noch im Originalzustand aus dem Jahr 1974.

1 Ausgangslage

Die Turnhalle 3 auf dem Burghaldenareal sollte ursprünglich zusammen mit der Lehrschwimmbahn im Jahr 2012/2013 saniert werden. Da zu Beginn der Planung für die Gesamtsanierung der Schwimmbahn noch nicht klar war, wie die Turnhalle 3 im Kontext des Sekundarstufenzentrums Burghalde künftig genutzt werden soll, wurde die Sanierung vorerst zurückgestellt. Die Turnhalle 3 war zu jeder Zeit ein eigenständiges Sanierungsprojekt und nicht Teil des Projekts Sekundarstufenzentrum Burghalde.

Inzwischen liegt das Bauprojekt für das künftige Sekundarstufenzentrum Burghalde vor. Der Baubeginn ist – vorbehaltlich der Baukreditgenehmigung durch den Einwohnerrat und die Stimmberechtigten – im August 2018 vorgesehen. Da die Turnhalle im Schulhaus Burghalde 1

Baden ist.

während den Bauarbeiten nicht zur Verfügung steht und die Turnhalle 4 abgebrochen wird, wird die Turnhalle 3 während der Bauzeit für den Sportunterricht benötigt. Das hat zur Folge, dass die Halle entweder vor dem Baubeginn des Sekundarstufenzentrums 2018 oder nach dessen Bezug im Jahr 2021 saniert werden kann.

2 Variantenstudien

Das Turnhallegebäude entspricht nicht der BASPO-Norm 201 "Sporthallen" und der bfu-Fachdokumentation 2.020 Sporthallen (bfu = Beratungsstelle für Unfallverhütung). Die Halle muss ausserdem künftig behindertengerecht ausgestattet sein. Da mit dem Sekundarstufenzentrum zwei vollwertig behindertengerechte Turnhallen erstellt werden, können bei der Turnhalle 3 die Minimalanforderungen der Fachstelle procap Aargau umgesetzt werden.

Aufgrund der bestehenden Grundrissstruktur ist es nicht möglich, die gemäss BASPO-Norm verlangten Raumgrössen umzusetzen. Es wurden zwei Sanierungsvarianten A und B geprüft. Bei der Variante A wird auf die geräteturnkonforme Ausstattung verzichtet und die Halle als reine Spielsporthalle (Fussball, Basketball, Volleyball usw.) ausgerüstet. Bei der Variante B wird die Halle für die notwendige Erweiterung des Raumprogramms mit einem Anbau ergänzt, damit die BASPO-Norm erfüllt werden kann. Diese Variante hätte Mehrkosten von ca. CHF 500'000 zur Folge.

Die Projektsteuerung Schulraum Baden 2020 entschied 2016, dass die Variante B nur umgesetzt werden soll, wenn das Zentrum Bildung (zB), das 2016 einen Bedarf angemeldet hatte, die Halle mietet und die Mehrkosten durch die entsprechenden Mieteinnahmen gedeckt werden. Aufgrund des Grossratsbeschlusses vom 30. August 2016 betreffend Nichteintreten auf das Standort- und Raumkonzept Sekundarstufe II steht ein Raumbedarf seitens des Zentrums Bildung nicht mehr zur Diskussion. Für die Sanierung der Turnhalle 3 heisst das, dass sie gemäss Variante A saniert wird.

3 Sanierungsmassnahmen

Der bestehende Hallenboden wird durch einen zeitgemässen, kombielastischen Sportboden ersetzt. Die fehlenden Bodenröhren für Volleyball/Badminton sowie für die Handballtore werden ergänzt. Die bestehenden, fest montierten Geräte werden demontiert, soweit benötigt revidiert und wieder eingebaut (z.B. Basketballkörbe). Auf die Kletterstangen und die Sprossenwand wird künftig verzichtet. Gemäss dem Prinzip der "glatten Wand" (bfu-Fachdokumentation 2.020) werden alle vorstehenden Elemente in der Halle wie z.B. die Heizkörper zwecks Unfallvermeidung verkleidet.

Die bestehenden Garderoben/Duschen und WC-Anlagen werden saniert und an die heutigen Bedürfnisse und Vorschriften angepasst. Im Erdgeschoss wird der rollstuhlgerechte Kombiraum eingebaut. Die Sanitär- und Heizungsleitungen sowie ein Teil der Lüftungsanlage werden komplett erneuert.

Die geforderte Erdbebenertüchtigung konnte bereits in Zusammenhang mit der Sanierung der Lehrschwimmhalle umgesetzt werden und benötigt keine zusätzlichen Massnahmen.

Das Dach wurde 2008 inklusive Solarpanel erneuert und entspricht den heutigen Bedürfnissen. Die Fenster stammen aus der Erbauungszeit und werden ersetzt. Alle Aussenfassaden erhalten eine hochwertige, 24 cm starke Wärmedämmung analog der bereits sanierten Lehrschwimmhalle.

Damit die Kosten gering gehalten werden können, wird auf den Ausbau der alten, nicht mehr benötigten Lüftungsleitungen in der Halle verzichtet. Diese werden stillgelegt. Das bestehende Geräteraumtor und das Vordach werden belassen und so gut es geht instand gesetzt. Die Umgebungsarbeiten werden durch Flickarbeiten auf einfachste Art umgesetzt. Mit den eingestellten Kosten werden die jeweils dringlichsten Sanierungsmassnahmen umgesetzt.

4 Kosten

4.1 Projektierungs- und Baukredit

Sanierungskosten gemäss Kostenvoranschlag nach BKP (Kostengenauigkeit $\pm 10\%$), Stand 27. März 2017:

BKP	Hauptgruppen	CHF (inkl. MWST)
2	Gebäude	1'217'000
29	Honorare (Architekt 9.76%, HLS-Ingenieur 5.21%, Elektroingenieur 1.52%, Bauphysiker 0.06% der Gesamtkosten)	273'000
5	Baunebenkosten	40'000
6	Reserve	80'000
9	Ausstattung	40'000
Total		1'650'000

Die prozentuale Verteilung der Honorare ist auch auf Seite 2 des Kostenvoranschlags (Auflageakte Vorprojektdossier) ersichtlich.

Der Projektierungs- und Baukredit beträgt CHF 1'650'000. Im Investitionsplan 2017 sind CHF 1'650'000 eingestellt.

4.2 Erstellungs- und Investitionsfolgekosten

Erstellungskosten	CHF
Externe Kosten (Projektierungs- und Baukredit)	1'650'000
Interne Kosten (Schätzung Zeitaufwand der am Projekt beteiligten städtischen Mitarbeitenden: ca. 3% von BKP 2)	45'000
Gesamtkosten	1'695'000
Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)	CHF
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte Investitionsausgaben mal Zinssatz AKB 2.75% für Darlehen an öffentlich-rechtliche Körperschaften)	22'687
Abschreibungen (35 Jahre, externe Kosten)	47'143
Total Investitionsfolgekosten	69'830

5 Termine

Der voraussichtliche Ablauf sieht wie folgt aus:

Baueingabe	Juli 2017
Baubeginn	Herbst 2017
Inbetriebnahme und Übergabe	August 2018

6 Zusammenfassung

Mit der Sanierung der Turnhalle 3 entsteht zusammen mit der bereits sanierten Lehrschwimmhalle wieder eine Einheit. Die Halle entspricht nach der Sanierung den heutigen Anforderungen und Vorgaben. Durch die Sanierung der Haustechnik und der energetischen Sanierung der Fassade werden künftig Energiekosten eingespart.

* * * * *

Auflageakten:

- Vorprojektdossier mit Kostenvoranschlag