

Traktandum 9: Kredit von CHF 175'000.00 für die Erarbeitung Phase 1 Vorstudie (Masterplan, Projektwettbewerb, Studienauftrag, Auswahlverfahren) für den Neubau einer Sporthalle

I. Ausgangslage

Die Gemeinde Staufen verfügt heute innerhalb der bestehenden Schulanlage über eine Einfachturn- und Mehrzweckhalle mit Baujahr 1964-1965. Diese weist einen Instandsetzungsbedarf im Bereich Haustechnik und Ausbau auf. Der Wunsch nach zusätzlichem Sportraum für Schule und Vereine besteht in der Gemeinde seit jeher. Bei zwei entsprechenden Projekten wurde jedoch in der Vergangenheit ein entsprechender Baukredit vom Soverän abgelehnt.

Aufgrund der aktuellen baulichen Aktivitäten, Einwohnerwachstum und der neuerlichen Bedarfsanmeldungen seitens Vereine hat der Gemeinderat Anfang des letzten Jahres eine Kommission zur Klärung des Bedarfs und der Machbarkeit eingesetzt. Die Resultate der Kommission wurden der Bevölkerung am Politapéro vom 22. Oktober 2017 vorgestellt.

II. Bedarfsabklärung durch die eingesetzte Kommission

Der Bedarf an einer neuen Sporthalle ist von der Schule mittelfristig (in den nächsten fünf Jahren) ausgewiesen. Die heutige Situation ist mit organisatorischen Einschränkungen bei zehn Schulabteilungen und mit Berücksichtigung der 3 Kindergartenabteilungen gerade noch möglich. Bei einer doppelten Führung aller Abteilungen, also zwölf Schulabteilungen sowie 4 Kindergarten-Abteilungen, kann der Sportunterricht nicht mehr ohne Einschränkungen (Verzicht auf Sportunterricht für die Kindergartenabteilungen) und nur mit Lektionen ausserhalb der normalen Unterrichtszeiten stattfinden. Die Gemeinde Staufen braucht daher in naher Zukunft eine zweckmässige und qualitativ gute Doppelsporthalle um den Dorfvereinen und deren vielen Mitgliedern, den Schülerinnen und Schülern und dem Einwohnerwachstum in den kommenden Jahren gerecht werden zu können.

Die jährlichen Folgekosten eines Sporthallenneubaus sind tragbar, sofern die BürgerInnen bereit sind, bei einer Mindestamortisation während 35 Jahren eine Steuerfusserhöhung von bis zu 5 % in Kauf zu nehmen. Davon sind mit Betriebs- und Personalkosten von ca. zwei Steuerprozenten zu rechnen, die auch nach Ablauf der Abschreibungsdauer weiterlaufen.

Per Ende 2017 hat die Einwohnergemeinde Schulden von rund 2.5 Mio. zu tragen. Die Kosten für den Neubau einer Doppelsporthalle werden auf 7 Mio. geschätzt. Dabei ist zu beachten, dass in der Folge die anstehende Sanierung der bestehenden Sport- und Mehrzweckhalle weitere Kosten von ungefähr 1 – 1.5 Mio. verursachen wird. Nebst den laufenden, kleineren Investitio-

nen führt dies dazu, dass die Einwohnergemeinde sich der maximal empfohlenen Verschuldung pro Einwohner annähert und somit der finanzielle Handlungsspielraum - je nach angestrebter Schuldenamortisation - zukünftig beeinflusst respektive eingeschränkt wird.

III. 'Masterplanung' gemeindeeigene Liegenschaften:

An der Gemeindeversammlung vom 15. November 2017 forderte die FDP Staufien das Projektierungsvorhaben 'neue Sporthalle' zu einem Projektierungsvorhaben 'Masterplanung 2030' zu erweitern, welches alle mit der Schule zusammenhängenden Gebäude umfasst.

Der Gemeinderat greift die Anregung auf, will dabei aber die Betrachtung nicht nur auf die durch die Schule genutzten Gebäude beschränken, sondern grundsätzlich auf die in der Bauzone liegenden gemeindeeigenen Liegenschaften. Zustand, Nutzung, Betrieb und Potenzial sollen dabei betrachtet werden. Die Erkenntnisse dienen in der Folge als Grundlage für eine mittelfristige strategische Liegenschaftsplanung und zur Evaluierung des möglichen Planungssperimeters und Raumbedarfs für eine neue Sporthalle. Die finanziellen Aufwendungen dafür sind innerhalb des hier beantragten Kredites vorgesehen.

IV. Phase 1 Vorstudie

Masterplan / Projektwettbewerb / Studienauftrag / Auswahlverfahren

Mittels Selektivem- oder Einladungs-Verfahren soll unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Masterplanung der wirtschaftlich und gestalterisch überzeugendste Vorschlag für die gestellte Aufgabe gefunden werden. Dabei ist das Verfahren für die Auftraggeberin ein Instrument, um ein optimiertes, qualitativ hochstehendes Projekt zu erhalten und den Partner zu dessen Realisierung zu finden. Die Grösse und die Anforderungen an das Bauvorhaben erfordern die Durchführung eines solchen Verfahrens in sachlicher, die Vorschriften des Submissionsdekretes und der Bauordnung in formeller Hinsicht.

Das Verfahren soll aufzeigen, wie die bestehende Schulanlage auf dem definierten und zur Verfügung stehenden Perimeter am Optimalsten mit einem Neubau und den dazu nötigen Aussenflächen erweitert werden kann. Der Gemeinderat legt dabei grossen Wert auf einen sorgfältigen Umgang mit den bestehenden Anlagen und Aussenräumen. Dabei wird auf Funktionalität ebenso grossen Wert gelegt, wie auf eine gute und zeitgemässe architektonische Gestaltung der Baute sowie deren wirtschaftliche Erstellung und Betrieb.

Als Abschluss dieser Phase 1 wird der Einwohnergemeindeversammlung ein Kreditantrag für Phase 2 Projektierung (Kostenschätzung CHF 425'000.00) vorgelegt.

V. Phase 2 Projektierung

Projektausarbeitung / Kostenvoranschlag / Bewilligungsverfahren

In Abhängigkeit mit dem bewilligten Kreditantrag für Phase 2 wird das vom Gemeinderat basierend auf den Empfehlungen einer Fachjury zur Weiterbearbeitung gewählte Projekt mittels Detailstudien zum bewilligungsfähigen Bauprojekt entwickelt, die Kosten mittels detailliertem Kostenvoranschlag ermittelt und in Abhängigkeit der Genehmigung des Kredites für Phase 3 das Bewilligungsverfahren vorgenommen.

Als Abschluss dieser Phase wird der Einwohnergemeindeversammlung ein Kreditantrag für Phase 3 Realisation vorgelegt.

VI. Phase 3 Realisation

Submission / Ausführungsplanung / Ausführung / Inbetriebnahme / Abschluss

In Abhängigkeit mit dem bewilligten Kreditantrag für Phase 3 und der Baubewilligung des Bauvorhabens durch die Behörden erfolgt die Umsetzung des Bauvorhabens mit Angebotseinholung, Ausführungsplanung und Realisation.

Als Abschluss dieser Phase wird der Einwohnergemeindeversammlung die Bauabrechnung zu Genehmigung vorgelegt.

VII. Terminplanung

Jun. 18		Kreditantrag Phase 1 Vorstudie
Jul. 18	- Dez. 18	Master-/Liegenschaftsplanung
Jan. 19	- Okt. 19	Projektwettbewerb / Studienauftrag / Auswahlverfahren
Nov. 19		Kreditantrag Phase 2 Projekt
Dez. 19	- Feb. 20	Evaluation der Planerleistungen
Mrz. 20	- Aug. 20	Projektierung / Kostenvoranschlag
Nov. 20		Kreditantrag Phase 3 Realisation
Dez. 20	- Mai. 21	Bewilligungsverfahren
Jun. 21	- Dez. 21	Ausführungsplanung / Submission
Jan. 22	- Jun. 23	Realisation

VIII. Kreditantrag für Phase 1 Vorstudie (Masterplan / Projektwettbewerb / Studienauftrag / Auswahlverfahren)

In einem ersten Schritt soll je nach Ergebnis der vorgängig erwähnten Abklärungen (Liegenschafts-/Masterplanung) und dem daraus resultierenden geeigneten Verfahren (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) ein Neubauprojekt als Grundlage zur Beantragung des Projektkredits erarbeitet werden.

Antrag:

Für die Phase 1 Vorstudie, Erarbeitung eines Masterplans sowie Durchführung eines Evaluationsverfahrens für den Neubau einer Sporthalle sei ein Kredit von CHF 175'000.00 zu bewilligen.