

Antrag
des Gemeinderates
an den Einwohnerrat

2897

Pratteln, 28. Oktober 2014/dh

Sondervorlage Bewilligung Baukredit von CHF 7'204'000 für den Neubau Infrastrukturgebäude Sandgruben und Sanierung Schwimm- badanlage mit Saisonrestaurant

1. Ausgangslage

Die Infrastrukturbauten der Sportanlage Sandgruben und der Schwimmbadanlage müssen aufgrund des schlechten baulichen Zustandes erneuert werden. Im Schwimmbad ist ebenfalls eine neue den hygienischen Anforderungen genügende Lösung für das Saisonrestaurant zu suchen. Diese Freizeitbauten sollen koordiniert geplant werden, so dass ein gutes Gesamtkonzept entsteht und Synergien genutzt werden können.

Architekt Urs Gramelsbacher, Basel, hat den durchgeführten Architekturwettbewerb für die Erneuerung der Infrastrukturbauten der Sportanlage Sandgruben und der Schwimmbadanlage gewonnen und den Auftrag für die Ausarbeitung des Projektes erhalten.

Mit einer Sondervorlage, Geschäft Nr. 2832 hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 27. Mai 2013 den Planungskredit von CHF 330'000 genehmigt. Die Planung ist nun abgeschlossen und das Projekt liegt mit Kostenvoranschlag vor. Eine Planungskommission ist eingesetzt worden, die die Projektausarbeitung begleitete. Es waren Vertreter der Schulen, der Sportvereine, des Schwimmbadbetriebes, des Gemeinderates und der Abteilung Bau in dieser Kommission vertreten.

Heutige Nutzung

Die Sportanlage Sandgruben wird heute wie folgt bespielt:

- FC Pratteln, Training und Meisterschaft
- Pratteln United, nur Meisterschaft am Wochenende
- American Football, nur Meisterschaft am Wochenende
- FC CABB, Training und Meisterschaft
- Alle Schulen in Pratteln, Sporttage
- 1 x 5 Tage Spiel ohne Grenzen (1500 Schülerinnen und Schüler aus dem Baselland)
- Justfootball academy, Fussballtrainings an den Nachmittagen
- Get Up Individual Trainings, 3 x wöchentlich
- MS Sager Sport, Fussballwoche
- Läuferverein, wöchentlich
- Rollstuhlmeeting
- Leichtathletikmeeting

- Strassenfussballturnier
- Zahlreiche andere Anlässe und Vermietungen, wie Firmensportanlässe, Sponsorenläufe, Sporttag Nachbargemeinde etc.

Die Sportanlage hat eine hohe Auslastung. Mit dem neu erstellten Kunstrasenfeld, hat auch der Betrieb im Winter deutlich zugenommen.

2. Erwägungen

Kurzer Projektbeschreibung

Allgemeines

Das Raumprogramm ist sorgfältig auf die Grösse der Anlagen abgestimmt worden und aus den beiliegenden Plänen ersichtlich (siehe Legende auf dem Grundrissplan). Aufgrund von detaillierten Abklärungen und Besichtigungen von bestehenden Anlagen hat sich gezeigt, dass eine Bauweise mit harten Baustoffen (Beton) im Bereich der stark genutzten Räumlichkeiten eine nachhaltigere Lösung ergibt. Die Holzbauweise wird aber über einer Projekthöhe von 2.50 m beibehalten mit der Dachkonstruktion und dem umlaufenden Fensterband.

Infrastrukturbaute Sportanlagen

Das bestehende Gebäude muss abgebrochen werden. Während der Bauphase wird ein Provisorium für den Betrieb der Sportanlage (Containerlösung) im Bereich der Parkierungsanlage aufgestellt. Das neue Infrastrukturgebäude der Sportanlage wird eingeschossig gebaut und ist nicht unterkellert. Fundament und Wände werden in Beton ausgeführt. Das Dach mit dem Tragsystem besteht aus einer Holzkonstruktion. Ein Fensterband trennt die aufgehenden Betonwände von der Holzkonstruktion. Das leicht geneigte flache Dach weist genügend Vordach auf und überdacht auch die neue Zuschauertribüne aus Holz. Mit der Fachstelle für handycapierte Personen (Procap) ist das Projekt abgestimmt und besprochen worden. Mit dem neuen, grösseren Infrastrukturbau für die Sportanlage werden die verschiedenen Nutzungen zum Parkplatz hin begrenzt. Die interne Aufteilung und die Nutzungen sind strukturell und organisatorisch konsequent durchdacht. Ab dem Haupteingang mit Foyer werden die Garderoben, Nasszellen und die Nebenräume entlang des Erschliessungskorridors erschlossen. Im Eingangsbereich ist ebenfalls ein Theorieraum geplant. Beim Spielfeldzugang der Sportler befindet sich an optimaler Lage das Wettkampfbüro. Ebenfalls sind die notwendigen Nebenräume wie Sportgeräte- raum, Technik etc. im Gebäude integriert. Die überdachte Zuschauertribüne gegen das Fussballfeld bietet Platz für rund 120 Zuschauer.

Das bestehende Clubhaus wird belassen.

Infrastrukturbauten Schwimmbad mit Saisonrestaurant

Im heute dreiteiligen Gebäude der Garderoben und WC-Anlagen sind folgende Nutzungen vorgesehen:

Im ersten Gebäudeteil vom Kassenbereich her gesehen, wird die Damengarderobe mit WC- und Duschanlage installiert. Im Zugangsbereich zur Garderobe wird ein von aussen gut zugänglicher Raum mit WC, Dusche und Garderobe für handycapierte Personen gebaut. Im mittleren Gebäudeteil sind die Herrengarderoben mit WC- und Duschanlagen vorgesehen. Im Gebäudeteil West gegen die Beckenanlagen ist neu das Saisonrestaurant mit Lager und Kühlraum sowie Buffet untergebracht. Es wird ein teilüberdachter Aussenbereich geschaffen, der als Gartenrestaurant dient.

Die bestehenden Tageskabinen werden auf die heute benötigte Anzahl reduziert und gegen Süden entsteht ein für das Schwimmbad und die Sportplätze dienender Werkhof. Dieser ist gegen den Parkplatz mit einem Tor abgeschlossen.

Technik

Das Infrastrukturgebäude wird mit einer Gastherme versehen die durch die Sonnenkollektoren unterstützt wird. Die Erwärmung des Brauchwassers wird primär durch Sonnenkollektoren erzeugt. In allen beheizten Räumen ist eine Bodenheizung geplant. Die Be- und Entlüftung wird

durch eine eingebaute Lüftungsanlage geregelt. Die zum Umbau- und zur Sanierung vorgesehenen Gebäudeteile im Schwimmbadbereich sind unbeheizt. Die Bauhülle der beheizten Bauteile wird im Minergiestandard erstellt.

Umgebung

Das Kioskgebäude im Schwimmbad wird rückgebaut. Auf eine sorgfältige und einladende Umgebungsgestaltung, vor allem auch beim Standort des neuen Restaurants, wird grosser Wert gelegt. Die schön angelegte Freizeitanlage in den Sandgruben soll erhalten werden und Eingriffe werden auch aus Kostengründen nur gemacht, wo es baulich notwendig ist. Auf der Nordseite des Garderobengebäudes wird eine Zufahrt vom Parkplatz her erstellt, die der Zulieferung des Restaurants dient. Im verbleibenden nördlichen Geländeteil soll eine einfache Bocciabahn erstellt werden.

Kostenvoranschlag

(Kostengenaugigkeit plus/minus 10 %, ZH Baukostenindex Stand 1.4.2014, inkl. MWST)

BKP	Hauptgruppe	Kosten
1	Vorbereitungsarbeiten	CHF 311'000
2	Gebäude	CHF 6'292'000
4	Umgebung	CHF 305'000
5	Baunebenkosten	CHF 209'000
9	Ausstattung	<u>CHF 87'000</u>
Total Anlagekosten		<u>CHF 7'204'000</u>

In den Kosten ist auch ein einfaches Provisorium für die Duschen- und Garderoben während der Bauphase eingerechnet.

Aus dem SWISSLOS Sportfonds Baselland ist mit einem Subventionsbeitrag von ca. CHF 500'000 zu rechnen (vorbehältlich Regierungsratsbeschluss). Somit verbleiben der Gemeinde Nettokosten im Betrag von CHF 6'704'000. Das Subventionsgesuch ist gestellt.

Approx. Kostenaufteilung Infrastrukturgebäude Sportanlage und Schwimmbad

• Schwimmbad	CHF 2'457'000
• Infrastrukturbau Sportanlage	<u>CHF 4'747'000</u>
Total	<u>CHF 7'204'000</u>

Bisherige Kostenannahme

Die mit dem seinerzeitigen Projektwettbewerb verlangte Kostenschätzung (Genauigkeit plus/minus 25 %) ist noch durch einen unabhängigen Kostenplaner geprüft worden. Danach ist mit Baukosten in der Grössenordnung von rund CHF 6'525'000 gerechnet worden. Die Kostensteigerung gegenüber den seinerzeit angenommenen Berechnungen ist grösstenteils bei den technischen Anlagen zu finden (Lüftung, Heizung, Warmwasseraufbereitung). In der Vorprojektphase sind die genauen Aufwendungen für die technischen Anlagen jeweils schwierig abzuschätzen. Ebenfalls sind bei den Elektroinstallationen nicht voraussehbare Verstärkungen in der Trafostation vorzunehmen, welche durch die Bauherrschaft zu übernehmen sind. Im Übrigen liegt heute mit der detaillierten Projektbearbeitung ein genauerer Kostenvoranschlag vor, der auch auf zahlreichen Richtofferten beruht.

Notwendigkeit der Erneuerungen und Sanierungen

Der umfassende Sanierungsbedarf ist für die Besucher und Benutzer der Anlagen augenfällig. Die Freizeitanlagen in den Sandgruben entsprechen nicht den hygienischen Anforderungen und sind nicht mehr gebrauchstauglich. Die Infrastrukturbauwerke für den Sportbetrieb erfüllen ihre Funktion nicht mehr bzw. nur noch behelfsmässig. Die Duschen- und Garderobenanlagen sind

veraltet und die gesamte Wasseraufbereitung nur noch als Provisorium im Einsatz. Ebenso müssen die Infrastrukturanlagen des Schwimmbades erneuert werden. Anpassungen, die den heutigen Anforderungen entsprechen sind dringend notwendig.

Der schlechte Zustand der Freizeitanlagen in den Sandgruben ist offenkundig. Bei diesen Bauten aus den 60-Jahren sind seit der Erstellung keine nennenswerten Investitionen getätigt worden.

Damit zukünftig attraktive Anlagen zur sportlichen Ertüchtigung erhalten werden können, sind die baulichen Massnahmen unbedingt notwendig. Das Sportamt des Kantons BL hat ebenfalls schon vermehrt auf den sanierungsbedürftigen Zustand hingewiesen.

Weitere Projekt Abklärungen

- Eine allfällige Aussensanierung des bestehenden Clubhauses ist nicht enthalten. Diese ist nicht geplant und würde sich aufgrund der bestehenden Materialisierung schwierig gestalten.
- Bezüglich der Erwärmung des Badewasser sind diverse Abklärungen getroffen worden, so dass heute folgende Aussagen gemacht werden können:
 - Im Hochsommer ist eine Erwärmung des Badewasser nicht erforderlich.
 - Eine Beheizung wäre also nur zeitlich am Saisonanfang- und Ende sinnvoll (jeweils für 3 bis 4 Wochen).
 - Relativ hohe Wärmeleistung müsste bereitgestellt werden um das Badewasser nur um 2 bis 3 Grad zu erwärmen.
 - Heizbare Freibäder müssen gemäss § 11 EnGV BL mit einer Abdeckung versehen werden. Solche Abdeckungen sind sehr teuer (Grössenordnung CHF 250'000) und bedingen Zusatzaufwand für Bedienung, Wartung und Unterhalt. Die Lebensdauer beträgt nur ca. 10 bis 15 Jahre.
 - Auf eine Abdeckung kann verzichtet werden, wenn die zusätzlichen Verluste (eben ohne Abdeckung) durch Sonnenenergie, Geothermie oder nicht anders nutzbare Abwärme kompensiert werden.
 - Vom Einsatz einer Solaranlage wird abgeraten, da die notwendige hohe Leistung auch im Hochsommer bereit steht und nicht benötigt wird. Die Anlage müsste somit stillgelegt werden, was technisch aufwendig ist und sich auf die Lebensdauer negativ auswirkt.
 - Eine konstante Wassererwärmung auf 24 Grad würde ungefähre Investitionskosten von CHF 800 – 900'000 auslösen (kombinierte Anlage Wärmepumpe / Solaranlage ohne Abdeckung). Die Energiekosten werden auf jährlich CHF 30 - 40'000 geschätzt und für die Wartung müssten rund CHF 5 – 10'000 eingesetzt werden.
 - Die erforderlichen Massnahmen für eine Wassererwärmung sind unverhältnismässig.
- Ein allfälliger Treppenzugang zur Sportanlage vom Rütliweg her ist ein separat zu bearbeitendes Projekt. Dabei müsste ab der Bushaltestelle Rankacker auch ein entsprechendes Durchgangsrecht im Bereich der Einkaufscenter erwirkt werden. Ein Zugang über die steile Böschung vom Rütliweg her zur Sportanlage ist nicht einfach zu realisieren, wird aber weiter geprüft.
- Der Anschluss an das Fernwärmenetz mit der notwendigen Verlängerung der Versorgungsleitung ist geprüft worden. Ungefähre Mehrkosten von rund CHF 120'000 sind errechnet worden. Eine eigene Energieversorgung mit Anschluss an das Gasleitungsnetz und unterstützenden Sonnenkollektoren ist deshalb vorzuziehen.

Betrieb der Anlage

Der Neubau wird so konzipiert, dass die Reinigung gegenüber heute vereinfacht wird. Aufgrund der erhöhten Auslastung des neuen Gebäudes wird aber der Reinigungsaufwand trotzdem zunehmen. Schon der Betrieb des neuen Kunstrasenfeldes hat ergeben, dass die Sportanlage auch während des Winterhalbjahres durchgehend benützt wird, was einen erhöhten Einsatz des Reinigungspersonals bewirkte. Die Bademeister können somit ihre in den Sommermonaten (Schwimmbadbetrieb) geleisteten Überstunden nicht mehr abbauen und der Bezug von Ferienguthaben wird zunehmend schwieriger. Dies soll jedoch in Zukunft so organisiert werden, dass ein Reinigungsdienst im Stundenaufwand (analog Hauswartung bei Schulanlagen) eingesetzt wird.

Terminprogramm

Die weitere Terminplanung sieht wie folgt aus:

- | | |
|-----------------------------|--------------|
| • Volksabstimmung | 8. März 2015 |
| • Bauausführung | 2015/2016 |
| • Fertigstellung der Bauten | Sommer 2016 |

3. Beschluss

Der Kredit von CHF 7'204'000 für den Neubau Infrastrukturgebäude Sandgruben und die Sanierung des Schwimmbades mit Saisonrestaurant wird genehmigt. Der Beschluss des Einwohnerrates untersteht dem obligatorischen Referendum. Die Volksabstimmung soll am 8. März 2015 durchgeführt werden.

FÜR DEN GEMEINDERAT

Der Präsident

Der Verwalter


B. Stingerlin


B. Stöcklin

Beilagen

- Broschüre Visualisierungen, Baupläne und Baubeschrieb