

Neubau Garderobengebäude auf der Sportanlage Spiegelfeld: Bewilligung eines Planungskredits von CHF 325`000.-

1. Einleitung

Die BPK schätzt das wertvolle Engagement der Sportvereine in Binningen sehr, vor allem auch in der Jugendbetreuung, und sie ist sich auch bewusst, dass bei der Sportanlage Spiegelfeld Sanierungsbedarf besteht. Die BPK will dazu beitragen, eine sachgerechte Lösung für alle Beteiligten zu finden. Doch sind derart viele Fragen bezüglich einer optimalen Umsetzung des neuen Garderobengebäudes inkl. Schwingkeller offen, dass die BPK in der Sitzung vom 22.11.2010 mehrheitlich beschlossen hat, dem Einwohnerrat für die Sitzung vom 31.01.2011 die Rückweisung des Geschäfts Nr. 120 „Neubau des Garderobengebäudes auf der Sportanlage Spiegelfeld“ zwecks Überarbeitung zu beantragen. Die Kommission ist davon überzeugt, dass damit eine konsensfähige und finanzierbare Lösung möglich wird.

2. Beurteilung der Vorlage 120

2.1 Gebäudekonzept

Eine extern vergebene Machbarkeitsstudie kommt zum Schluss, dass ein Abbruch und ein Neubau einer Sanierung vorzuziehen sind. Anhand dieser Studie hat der Gemeinderat entschieden das heutige Gebäude inklusive Pergola (Sonnendach) abzubrechen und einem Neubau Platz zu machen.

Die BPK zweifelt diesen Entschluss an und sieht nach eingehender Diskussion in der Sanierung und Erweiterung des bestehenden Tribünengebäudes mit Clublokal eine Alternative zu einem Neubau (Detail s. Skizze Beilage1).

Vom geplanten Flächenbedarf von 698 m² könnten 41% im bestehenden Tribünengebäude; 31% im Obergeschoss des Tribünengebäudes und die restlichen 28% des Flächenbedarfs in einem Neubau angebaut werden. Der Vorplatz und die Pergola (Platz für 1. Augustfeier usw.) würden erhalten bleiben (Raumaufteilung s. Beilage 2).

Ob Einbezug der bestehenden Anlagen oder Neubau ist eine Kostenfrage und soll ohne Vorgabe von den Fachleuten bei der Planung konkret beantwortet werden.

2.2 Kosten

Die Gesamtkosten von CHF 4,0 Mio (geschätzt plus/minus 25%) sind zu teuer. Der in der Vorlage zu Grunde liegende m³-Preis von CHF 750.- ist deutlich zu senken und die kubische Berechnung nach SIA 116 für einen zweigeschossigen Bau vorzunehmen.

2.3 Projektabwicklung

In der Vorlage 120 ist ein Architekturwettbewerb mit fünf Architekten vorgesehen. Eine Jury wählt den Favoriten und dieser erhält den Auftrag für das Vorprojekt, Bauprojekt und die Ausschreibung. Im Verlaufe der Projektierung wird entschieden, ob konventionell geplant,

oder eine GU-Ausschreibung gemacht wird. Der GU erhält die Planung vorgegeben d.h. er hat eine geringe Möglichkeit zu einer Kostenoptimierung. Da man beim Wettbewerb nur eine grobe Kostenschätzung hat, stehen der Gestaltungsaspekt und nicht der Kostenaspekt im Vordergrund. Eine teure Lösung ist bei diesem Projektablauf vorprogrammiert. Der Kostenaspekt ist genau so wichtig wie die Gestaltung und die Nutzung und sollte bereits in der Konzeptphase berücksichtigt werden. Bei der Auswahl des Verfahrens (konventionelle Vergabe, Generalunternehmer- oder Totalunternehmerlösung) ist ein Einbezug des regionalen Gewerbes sicherzustellen.

2.4 Raumprogramm

In der Vorlage sind separate Duschen, Garderoben und WC-Anlagen für Fussballer und Schwinger vorgesehen. Eine Anhörung mit den Verantwortlichen der Vereine hat ergeben, dass diese Anlagen durchaus gemeinsam genutzt werden können. Auch der Gymnastikraum der Schwinger würde ebenfalls von den Fussballern und Leichtathleten benutzt werden. Die Nutzung des Clublokals muss allen Beteiligten offen stehen. Bei den WC-Anlagen der Gäste müssen mehr Damentoiletten eingeplant werden.

2.5 Finanzierung

Bei den Investitionen stellt sich die Frage, ob die Bauherrschaft z.B. den Vereinen übertragen werden kann, um Beiträge Dritter geltend zu machen. Auch hat sich die BPK gefragt in welcher Höhe sich die Vereine finanziell oder durch Eigenleistungen an den Kosten beteiligen werden. Vermisst werden auch Aussagen zu den Kosten nach dem Bau (Betriebskosten, Clublokalbetrieb, Reinigung etc).

2.6 Sauna

In der Vorlage 120 wird das Projekt einer Sanierung der Saunaanlage im Spiegelfeld-Hallenbadgebäude erwähnt. Ein Vorprojekt mit einer Kostenschätzung von CHF 1,5 Mio liegt vor. Die BPK lehnt es ab, die beiden Projekte zu koppeln.

3. Anträge der BPK an Einwohnerrat

3.1 Rückweisung

Rückweisung des Geschäftes 120 „Neubau des Garderobengebäudes auf der Sportanlage Spiegelfeld, Bewilligung eines Planungskredits von CHF 325`000.- „ zur Ausarbeitung einer neuen Vorlage.

3.2 Gebäudekonzept

Die neue Vorlage soll den Planern den Entscheid überlassen, ob die Variante „Neubau,, oder „Einbezug des bestehenden Garderobengebäudes inkl. Vorplatz und Pergola“ ausgearbeitet werden soll.

3.3 Kosten

Der zur Kostenberechnung verwendete m³-Preis soll deutlich gesenkt werden und die kubische Berechnung ist nach SIA 116 für einen zweigeschossigen Bau vorzunehmen.

3.4 Projektabwicklung

Die BPK verlangt von Beginn weg eine Kostenkontrolle mit möglichst grosser Kostentransparenz. Bei der Wahl des Verfahrens ist auf den Einbezug des regionalen Gewerbes Rücksicht zu nehmen.

3.5 Raumprogramm

Das Raumprogramm soll unter Einbezug aller involvierten Sportvereine (inkl. Schwinger) neu erarbeitet werden. Dabei ist auf eine möglichst gute Koordination zwischen den Vereinen zu achten mit dem Ziel einer möglichst weitgehend gemeinsamen Nutzung von Räumen wie Garderoben, Duschen, WC-Anlagen, Kraftraum, Clublokal etc. Beim Raumprogramm sollen die allgemein und die spezifisch genutzten Flächen separat ausgewiesen werden.

3.6 Finanzierung

Für die Finanzierung müssen folgende Möglichkeiten einbezogen werden:

- Subventionen/Beiträge von Lotteriefonds und Sportverbänden
- Kostenbeteiligung der Gemeinde Bottmingen
- Eigenleistungen durch die Sportvereine
- Sponsoren

3.7 Betriebskonzept

Die überarbeitete Vorlage soll auch die geschätzten jährlichen Betriebskosten der neuen Anlage unter Einbezug der Abwärts- und Reinigungskosten aufzeigen.

3.8 Schwingkeller

Erstellen einer neuen Kostenschätzung für den Schwingkeller unter Berücksichtigung des optimierten Raumprogramms.

4. Schlussbemerkung

Mit der beantragten Rückweisung möchte die BPK keineswegs das Projekt als solches ablehnen. Die Rückweisung verlangt vielmehr eine neue Vorlage an den ER in welcher im Bericht formulierten Anträge berücksichtigt sind. Die BPK erhofft sich dadurch ein optimiertes Projekt mit deutlich niedrigeren Kosten und auch einer geringeren Realisierungszeit.

Binningen, 13. Januar 2011

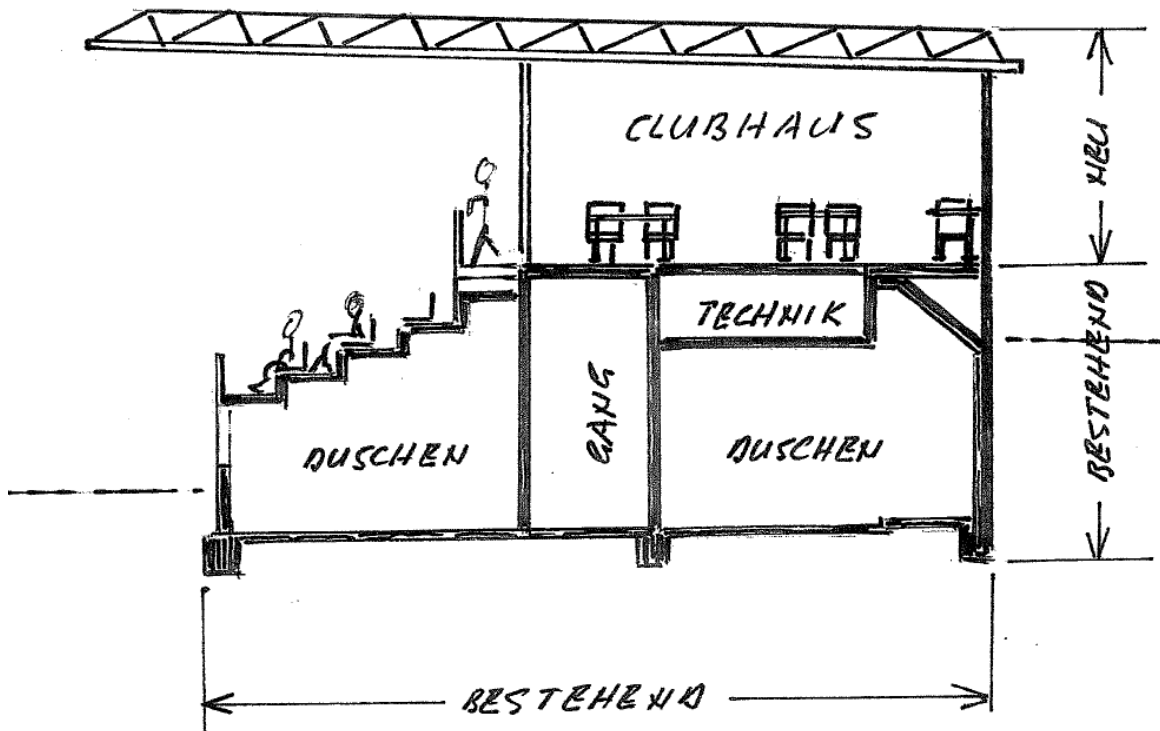
Der Präsident der Bau- und Planungskommission



Willy E. Müller

Beilagen:

- Skizze Querschnitt
- Tabelle Flächenaufteilung



GARDEROBENGEKÄUDE
SPORT PLATZ
SPIEGEL FELD
MST 1:100 25.11.2010

**Raumprogramm exkl. Schwingkeller
Flächenbedarf 698 m2 (gemäss Vorlage 120)**

	Tribünengebäude		Anbau
	EG (m2)	OG (m2)	Neu (m2)
Garderoben	4 x 22 = 88	-	2 x 23 = 46
	2 x 20 = 40	-	2 x 17 = 34
Duschen	4 x 11 = 44	-	2 x 12 = 24
	2 x 10 = 20	-	2 x 9 = 18
Garderobe Schiedsrichter	-	-	2 x 10 = 20
Massage	-	2 x 10 = 20	-
WC Herren	-	-	2 x 11 = 22
WC Damen	-	-	2 x 11 = 22
Material LAR	11	-	-
Material SCB	34	-	-
Sanität	-	-	10
Platzwart	-	10	-
Technik	22	-	-
Putzraum	2 x 2 = 4	-	-
Sekretariat SCB	-	11	-
Clubhaus	-	140	-
Küche	-	36	-
WC Damen	11	-	-
WC Herren	11	-	-
Total	285	217	196
%	41 %	31 %	28 %