



**Bericht an den Einwohnerrat**

vom 24.4.2007

**Bewilligung eines Baukredits von CHF 1'518'000.– (Anteil Gemeinde Binningen) für den Bau eines neuen Garderobengebäudes im Gartenbad beim Schloss Bottmingen**

**Kurzinfo:**

Der Anstaltsrat des Gartenbades beim Schloss Bottmingen hat im Auftrag der Trägergemeinden einen Totalunternehmerwettbewerb für den Neubau des Garderobengebäudes im Gartenbad durchgeführt.

Gemäss der von den Trägergemeinden abgeschlossenen Leistungsvereinbarung ist die Gemeinde Bottmingen mit der Führung des Gartenbades beauftragt. Die Gemeinde Bottmingen legt nun zu Händen der Trägergemeinden (Gemeindeversammlungen von Oberwil und Bottmingen, resp. Einwohnerrat von Binningen) einen Bericht betreffend Bewilligung des anteilmässigen Baukredits vor (siehe Beilage).

Die Baukosten von insgesamt CHF 3'700'000.– teilen sich gemäss dem Kostenverteilungsschlüssel unter den Trägergemeinden wie folgt auf:

Binningen	41.0%	CHF 1'518'000.–
Bottmingen	25.4%	CHF 940'000.–
Oberwil	33.6%	CHF 1'242'000.–
Total	100.0%	CHF 3'700'000.–

In der Investitionsvorschau ist insgesamt ein Betrag von 1'250'000.– für die Jahre 2006 bis 2008 enthalten.

**Anträge:**

1. Dem Ausführungsprojekt "Boomerang" für den Neubau des Garderobengebäudes im Gartenbad mit Kosten von CHF 3,7 Mio. (inkl. MwSt) wird zugestimmt.
2. Für die anteiligen Kosten der Gemeinde Binningen (41.0 %) wird ein Investitionskredit von CHF 1'518'000.– bewilligt (Konto 341.562.01).

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident:                      Verwalter:

Charles Simon

Olivier Kungler

## **1. Kurzinformation**

Eine Erneuerung des Garderobengebäudes im Gartenbad beim Schloss Bottmingen ist überfällig, denn die Anforderungen und Bedürfnisse haben sich in den über 50 Jahren seit Bestehen stark gewandelt. Zudem entspricht auch die Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aus diesen Gründen wurde ein Totalunternehmer-Wettbewerb durchgeführt, dessen Siegerprojekt nun zur Umsetzung kommen soll. Die Ausführungskosten belaufen sich auf CHF 3,7 Mio.

## **2. Allgemeines**

Das Gartenbad feierte 2006 sein 50-jähriges Bestehen. Erste Umbauten und Anpassungen wurden in den Jahren 1971/1972 in den Bereichen Restauration und Wasseraufbereitung vorgenommen. Die im Jahr 1992 vorgeschlagene Gesamtanierung im Umfang von CHF 9,8 Mio. wurde von den Gemeinden Binningen und Oberwil für den Bereich Hochbauten abgelehnt. Die Beckenanlagen wurden jedoch in den Jahren 1995 bis 1997 für CHF 4,5 Mio. umgestaltet und mit einer neuen Badewasserheizung versehen. Am Garderobengebäude wurden in der Vergangenheit nur dringend notwendige Instandhaltungsarbeiten ausgeführt.

Heute ist eine Erneuerung des Garderobengebäudes überfällig. Anforderungen und Bedürfnisse haben sich in den über 50 Jahren seit Bestehen des Gartenbads (gut 100'000 Badegäste pro Saison) stark gewandelt. Deshalb liess der Anstaltsrat des Gartenbads eine Bedarfsanalyse mit einem den heutigen Anforderungen entsprechenden Raumprogramm und einer Kostengrösse für den Umbau des bestehenden Garderobengebäudes ausarbeiten. Diese zeigte auf, dass eine Sanierung gegen CHF 2,6 Mio. kosten würde. Da auch die Bausubstanz den heutigen Anforderungen nicht mehr genügt, beschlossen die Gemeinderäte der drei Trägergemeinden des Gartenbads im Februar 2005, einen Neubau zu planen.

Die Trägergemeinden haben sich deshalb im Januar 2006 nochmals an einer Sitzung über die geplanten Erneuerungsabsichten durch die verantwortlichen Gremien des Gartenbads orientieren lassen, das weitere Vorgehen diskutiert und sich über die Modalitäten geeinigt sowie eine Baukommission zur Steuerung der weiteren Prozesse eingesetzt. Als Vorgehen wurde ein zweistufiges Verfahren gewählt: Der Wettbewerb wurde öffentlich im so genannten selektiven Verfahren (Präqualifikationsverfahren) als Totalunternehmerwettbewerb (Gesamtleistungswettbewerb) ausgeschrieben. Dabei wurden fünf Bewerber ausgewählt, die zum eigentlichen Totalunternehmerwettbewerb zugelassen wurden.

## **3. Totalunternehmer-Wettbewerb**

Im Rahmen des Wettbewerbs galt es, eine Gesamtlösung für alle Funktionen des Garderobengebäudes zu finden. Nebst einer klaren Gestaltung wurde eine in Erstellung und Unterhalt wirtschaftliche Bauweise erwartet. Diese umfasst unter anderem

- einen rollstuhl- und kinderwagengängig ausgelegten Gästebereich,
- ein geeignetes Betriebskonzept für den Restaurantbetrieb auf dem heutigen Niveau,
- einen durchdachten Eingangsbereich,
- Zweckmässigkeit, insbesondere bezüglich Unterhalt, Reinigung und Hygiene.

## **4. Die Jurierung**

Alle zum Totalunternehmer-Wettbewerb zugelassenen Teams haben ihre Projekte fristgerecht eingereicht und konnten im Rahmen der Jurierung am 28. März 2007 bewertet werden. Die Jury wurde von den drei Trägergemeinden festgelegt und bestand aus sieben Personen. Sie hat die folgenden Punkte beurteilt:

- Qualität von Gestaltung: architektonisches Erscheinungsbild und Eingliederung in städtebaulicher und landschaftsgestalterischer Hinsicht sowie Qualität der Innen- und Aussenräume
- Funktion: Raumgliederung und Betriebsabläufe, Haustechnik, konstruktive Durchbildung sowie Wirtschaftlichkeit in Betrieb und Unterhalt.

Als einstimmiger Sieger ging das Projekt "Boomerang" des Totalunternehmers Wenger Partner AG, Reinach, aus dem Wettbewerb hervor. Insgesamt gelingt der Wenger Partner AG sowohl in architektonischer wie auch in funktioneller Hinsicht eine überzeugende Antwort auf die gestellte Aufgabe: Das Gebäude ist eingeschossig, hat die Form eines Boomerangs und tritt in der Strassenfront als Gartenmauer in Erscheinung, die dem Terrainverlauf folgt. Entlang einer einladenden Rampe wird der Besucher in das Gartenbad geleitet. Die Rampe weitet sich zur Wartezone aus, in der sich auch die Kasse mit den Automaten befindet. Nach der Kasse werden die Badegäste direkt zu den Garderoben und Mietkabinen geführt. Die Kabinen erstrecken sich über die ganze Länge der Rampe, und mittels Durchgängen wird der Besucher resp. die Besucherin in den hinteren Teil des Gebäudes geleitet, in dem sich die Garderoben mit den Duschen und Toiletten befinden. Die Rampe erstreckt sich weiter und führt im hinteren Teil den Kinderspielplatz an das Gebäude heran. Zwischen der Garderobe mit den Mietkabinen und dem Kinderspielplatz führt die nun eben gewordene Rampe am Buffet vorbei. Das Restaurant liegt auf terrassierten Ebenen unter den schattenspendenden Bäumen mit Blick zum Kinderspielplatz und Planschbecken.

In funktioneller Hinsicht verspricht das Projekt sehr gute Betriebsverhältnisse. Der Wartebereich vor den Kassen ist überzeugend gelöst. Dies gilt ebenso für die ausserhalb des Badebetriebs gelegene Anlieferung für das Restaurant sowie für den nördlich gelegenen Wirkungsbereich des Badepersonals mit Aussengeräteraum und Arbeitsbereich. Die gesamte Anlage verspricht einen wirtschaftlichen Betrieb.

## 5. Kosten, Ausführung

Am 11. April 2007 wurde der Juryentscheid in der Baukommission behandelt und eine Bewertung hinsichtlich Gestehungskosten vorgenommen. Da das Projekt "Boomerang" auch bezüglich Kosten das mit Abstand günstigste Projekt ist, hat die Baukommission den Entscheid der Jury einstimmig bestätigt. Die Gestehungskosten des Projekts "Boomerang" belaufen sich gemäss Totalübernahmepreis inklusiv Nebenkosten und Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung in den Duschen auf CHF 3,7 Mio. (inkl. MwSt). Gemäss Kostenschlüssel ergibt dies für die drei Trägergemeinden des Gartenbads die folgenden Beträge:

Binningen	41,0 %	CHF	1'518'000.–
Bottmingen	25,4 %	CHF	940'000.–
Oberwil	33,6 %	CHF	1'242'000.–

Nach Zustimmung durch den Souverän der drei Trägergemeinden wird mit dem Neubau nach Saisonschluss im Herbst 2007 begonnen; dessen Realisierung sollte bis im Sommer 2008 abgeschlossen sein.

Die Projektpläne "Boomerang" werden an der Einwohnerrats-Sitzung aufgehängt.

<b>1.1 Neubau Garderobengebäude, Gartenbad beim Schloss Bottmingen: Ausführungskredit</b>		<b>CHF</b>
1	Totalübernahmepreis Projekt Boomerang Inklusive Ausstattung Küche, Kassenanlage	3'300'000.00
2	Projektergänzungen (gemäss Jurybericht), Annahme Beschattung Sitzplatzbereich, Stufenbereich vor Theke	10'000.00
3	Alternativenergien Sonnenkollektoren für Warmwasseraufbereitung, Ingenieurarbeiten Haustechnik	200'000.00
4	Möbiliar (Tische und Stühle)	15'000.00
5	Kosten Baubewilligungsgebühren, Schätzung	10'000.00
6	Kosten Anschlussgebühren Kanalisation, Wasser (Mehrwert), Schätzung	40'000.00
7	Baunebenkosten, Schätzung Bauversicherung, Abnahmen	8'000.00
8	Bauherrenbegleitung Offerte Glaser Saxer Keller AG	50'000.00
9	Projektbegleitung Gemeindeverwaltung Bottmingen, Aufwand ausserhalb des Verwaltungsmandats, Summe geschätzt	20'000.00
10	Öffentlichkeitsarbeit, Annahme Information und Einweihungsfest	5'000.00
11	Reserve Ausführungskredit	42'000.00
<b>1.1.1 Total Ausführungskredit inkl. 7.6 % MwSt.</b>		<b>3'700'000.00</b>
<b>1.1.2 Total Ausführungskredit exkl. 7.6 % MwSt.</b>		<b>3'438'661.70</b>

Anteile gerundet (gemäss Verteilschlüssel, Stand Einwohnerzahlen 31.12.206):

Binningen	41,0 %	CHF	1'518'000
Bottmingen	25,4 %	CHF	940'000
Oberwil	33,6 %	CHF	1'242'000