

Neubau Turnhalle und Neugestaltung Schulanlage Infoveranstaltung 9. April 2022



Ausgangslage

Bedürfnisse Schule

Bedürfnisse Vereine

Raumprogramm

Ausgangslage

Aktuell 2 Turnhallen

TH1 alt, klein, sanierungsbedürftig,
nicht vorschriftsgemäss

TH2 In sehr gutem Zustand

Varianten

- Sanierung Turnhalle 1
- Neubau einer Turnhalle

Ausgangslage

Sanierungsbedarf Turnhalle 1

- Innenausbau nicht bfu-konform (Unfallgefahr!)
- Isolierung Aussenhülle
- Mängel Brandschutz
- Mängel Behindertengerechtigkeit
- Mängel Absturzsicherungen
- Ungenügende Beleuchtung
- Ersatz Ölheizung
- Halle viel zu klein

Aufgrund des Sanierungsbedarfs und Hallengrösse der Turnhalle 1 wurde der Entscheid für den Bau einer neuen Turnhalle gefällt

Bedürfnisse Schule

- 2 Turnhallen
- Fixe Bühne mit Beleuchtung und Beschallung
- Attraktiver Pausenplatz
- Tartan-Platz
- Velo- / Mofa-Abstellplätze gedeckt
- Spielwiese
- Genügend Parkplätze

Umfrage Vereine

Gesamthhaft wurden in den drei Kreisgemeinden 59 Vereine und Organisationen sowie die drei politischen Gemeinden und die drei Schulgemeinden angeschrieben.

	Dachsen		Flurlingen		Uhwiesen	
Angeschriebene Vereine u. Organisationen	19	100%	10	100%	30	100%
Antworten	2	11%	2	20%	15	50%
Antworten mit Bedürfnissen	0	0%	1	10%	12	40%

Ausgeübte Sportarten

- Unihockey
- Volleyball
- Turnsport
- Leichtathletik
- Karate
- etc.

Bedürfnisse Vereine

- Mehrzweckhalle
- Fixe Bühne mit Beleuchtung und Beschallung
- Festküche
- Tartanplatz
- Spielwiese
- genügend Parkplätze

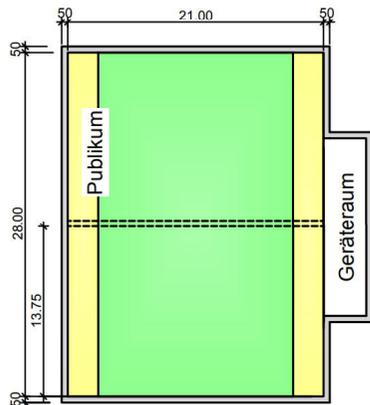
Raumprogramm

Optimierung Einfachturnhalle

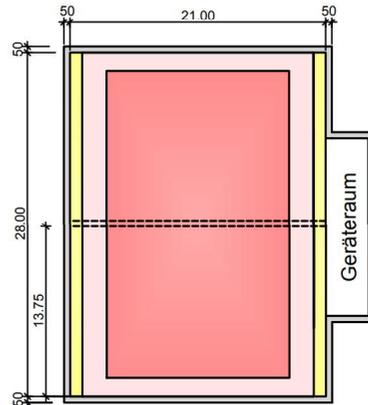
Verbreiterung der Halle um 5 m (28 x 21 m)

Optimierung Halle 28.00 / 21.00m

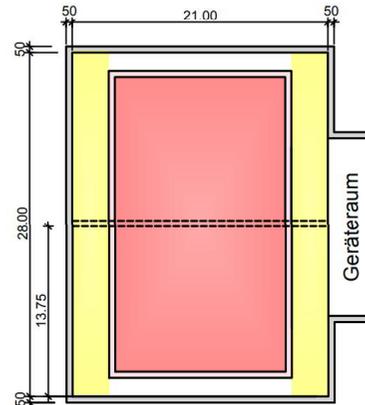
Magglinger Einfachturnhalle
28.00 / 16.00m



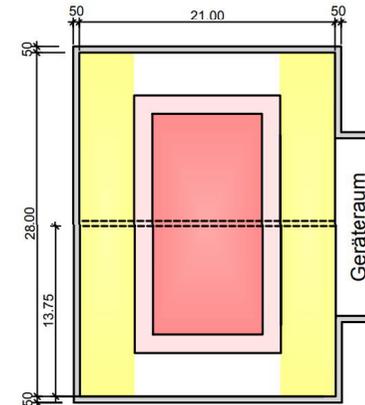
Hallenfußball klein
Feld 25.00 / 15.00m
Bedarf 29.00 / 19.00m
Vorh. 28.00 / 19.00m



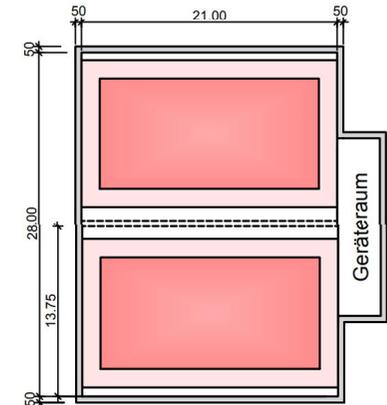
Unihockey Kleinfeld
Feld 24.00 / 14.00m
Bedarf 25.00 / 15.00m



Volleyball Regional
Feld 18.00 / 9.00m
Bedarf 21.00 / 12.00m



Volleyball Regional
Feld 18.00 / 9.00m
Bedarf 21.00 / 12.00m



Belegung bis 700 Personen möglich

Raumprogramm

Flächenvergleich Turnhalle

- Heutige Turnhalle 1 280 m²
- Einfachturnhalle 448 m²
- Einfachturnhalle plus 588 m²

Auszug Raumprogramm Innen

Das Raumprogramm dient im Sinne einer Wunschliste / Maximalvariante als Basis für die Machbarkeitsstudie.

Es werden nicht zwingend alle Räumlichkeiten der Machbarkeit realisiert.

Der nachfolgende Auszug enthält alle wesentlichen Innenräume sowie die gewünschten Aussenräume:

Auszug Raumprogramm Innen

- Einfachhalle plus 28 x 21 x 7m
- Bühne 16 x 8m
- 4 Garderoben mit Duschen
- Geräteraum 90 m²
- Toiletten (Damen 4 / Herren 2 + 4 Pissoir)
- Kiosk mit Küche und Lager 30 m²
- Lager 60 m²
- Vereinsschränke 20 m²

Auszug Raumprogramm Innen

- Musikzimmer 20 m²
- Bandraum 50 m²
- Schulzimmer/Theorieraum 50 m²
- Fitnessraum 50 m²

Auszug Raumprogramm Aussen

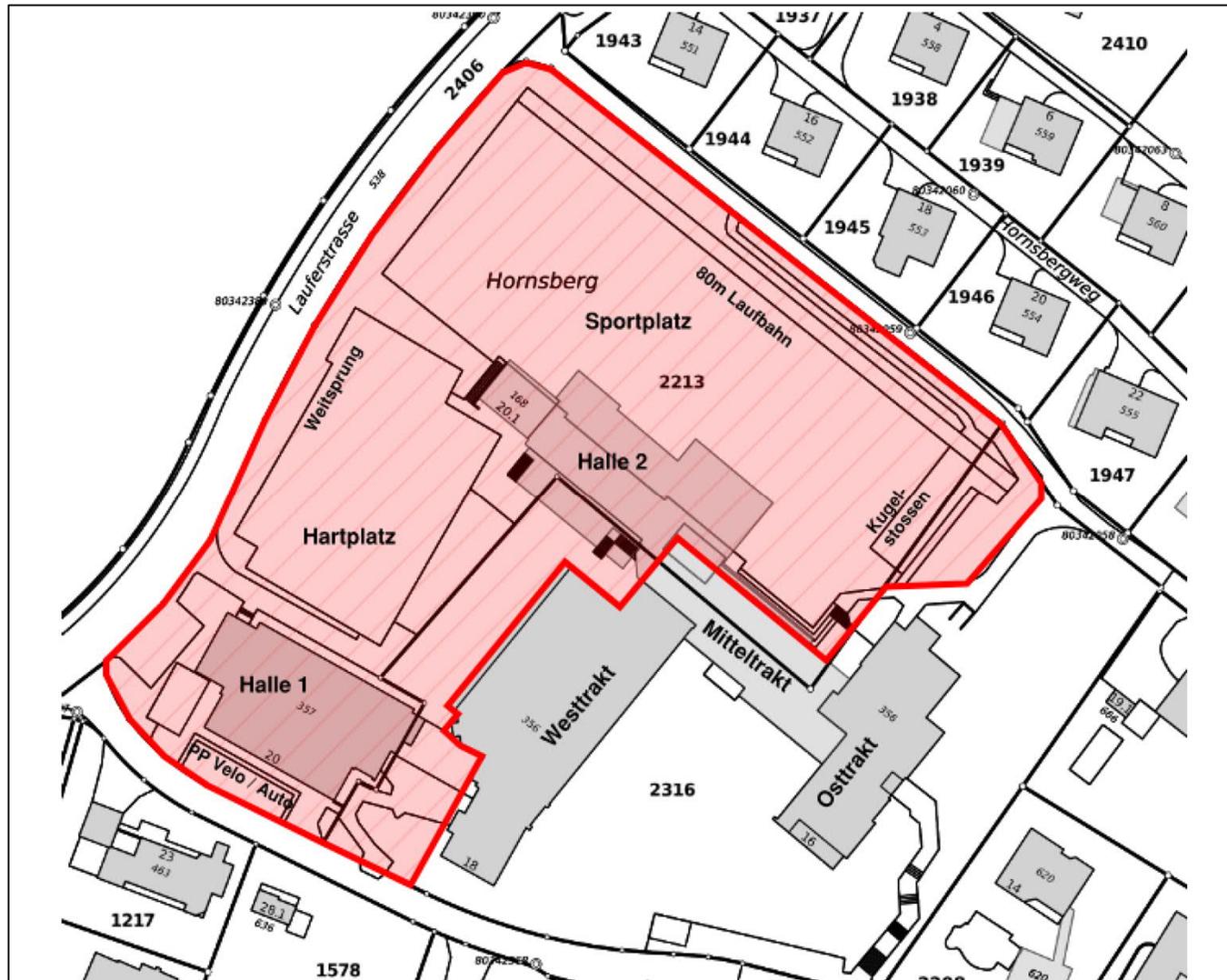
- 50 Parkplätze
- 200 Velo- / Mofa-Abstellplätze
- Hauswartsraum 40 m²
- Containerraum 10 m²

Auszug Raumprogramm Aussensportanlagen

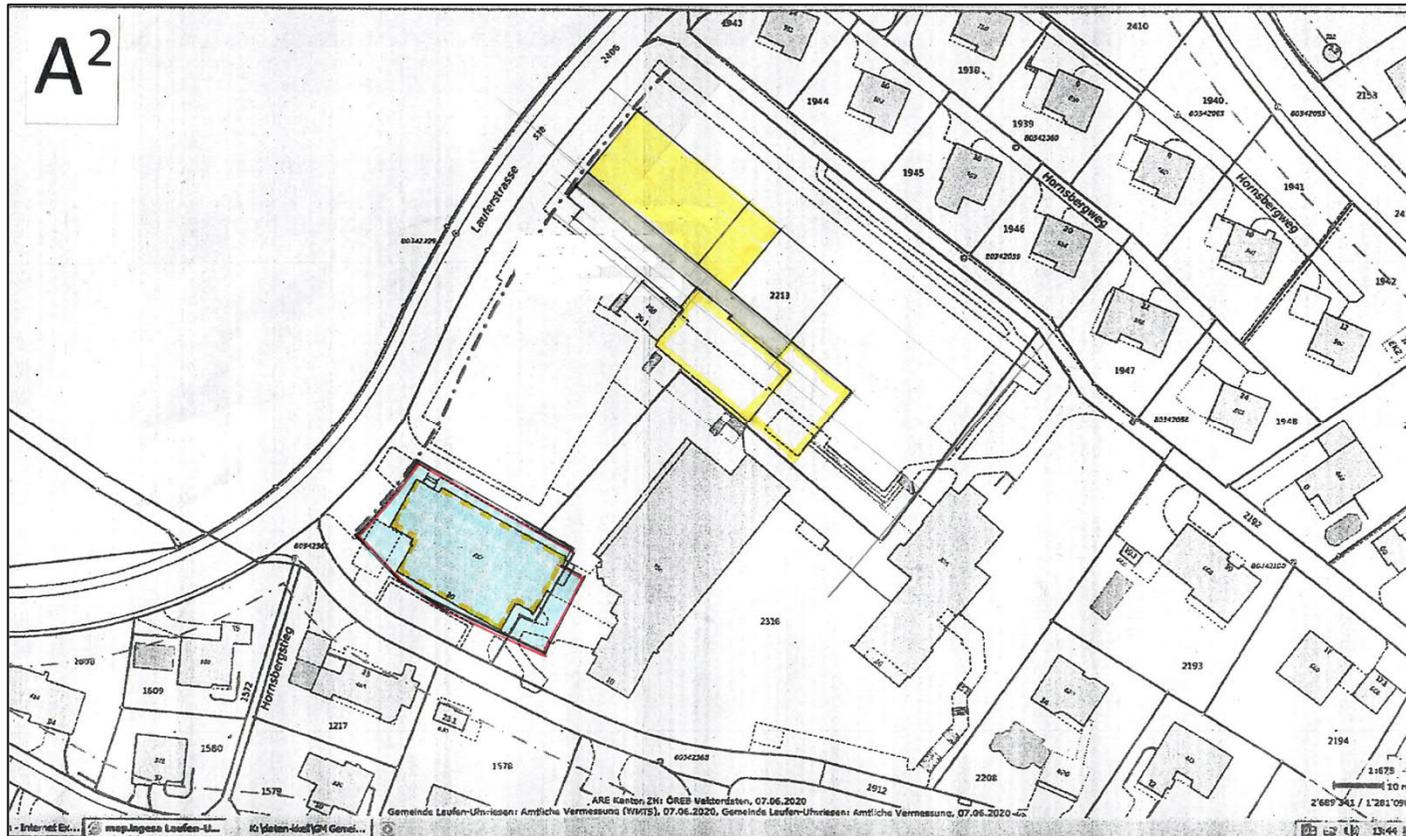
- Tartanplatz ca. 25 x 40m
- Spielwiese ca. 80 x 30m
- Weitsprunganlage
- Kugelstossanlage
- Laufbahn 80 m

Machbarkeiten / Kosten

Planungsperimeter Machbarkeitsstudie

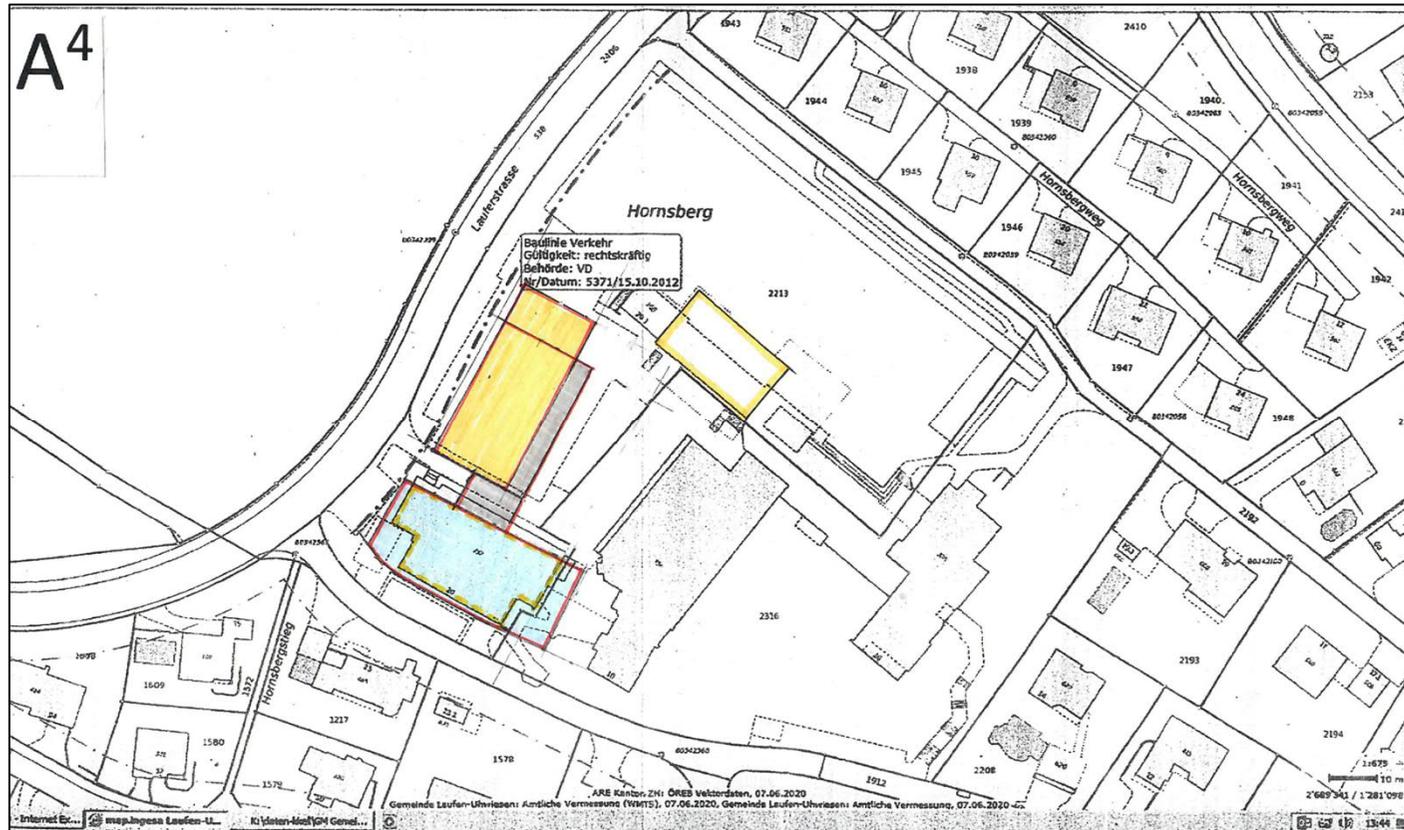


Machbarkeitsstudie Variantenstudien



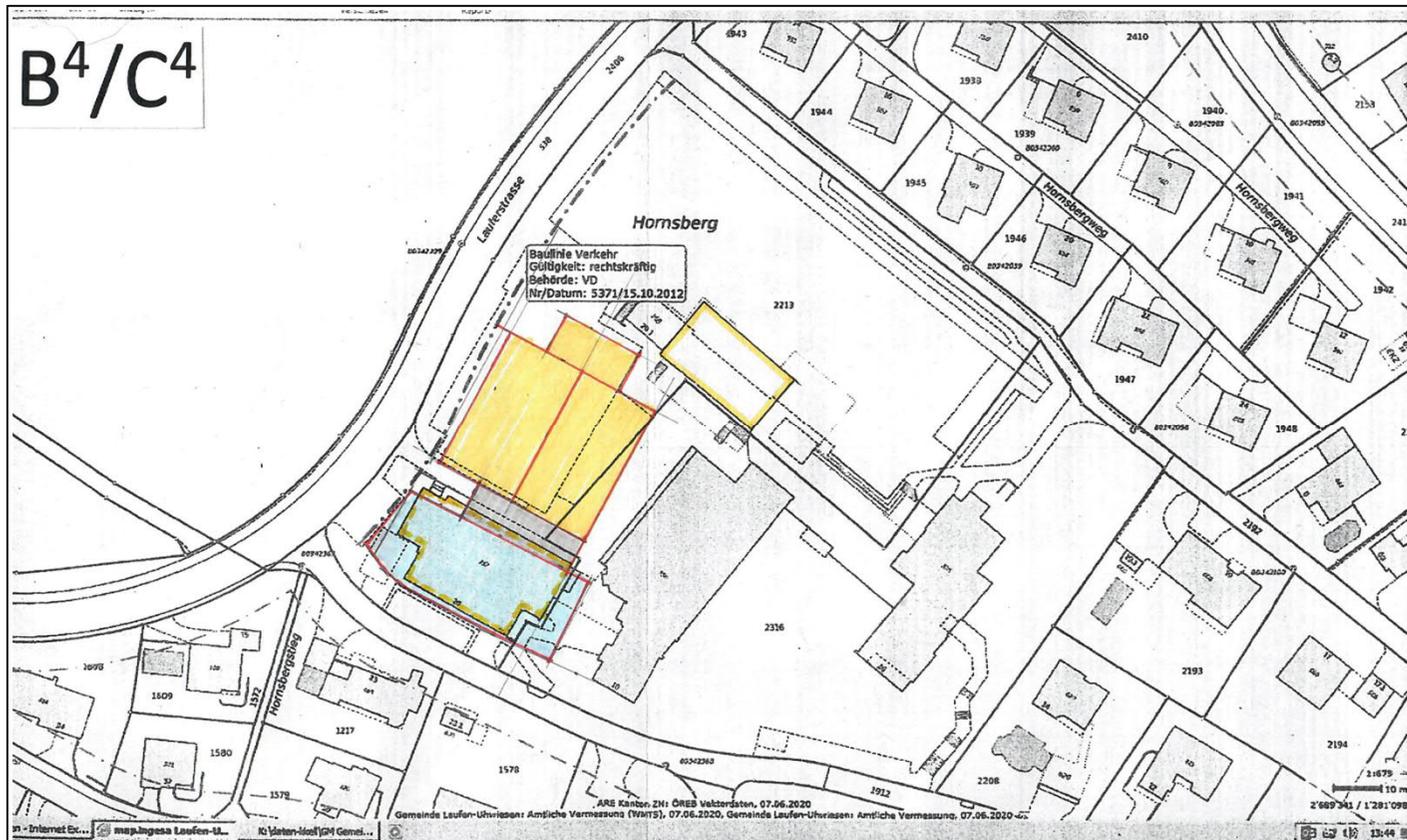
Einfachhalle nach Baspo-Norm möglich

Machbarkeitsstudie Variantenstudien



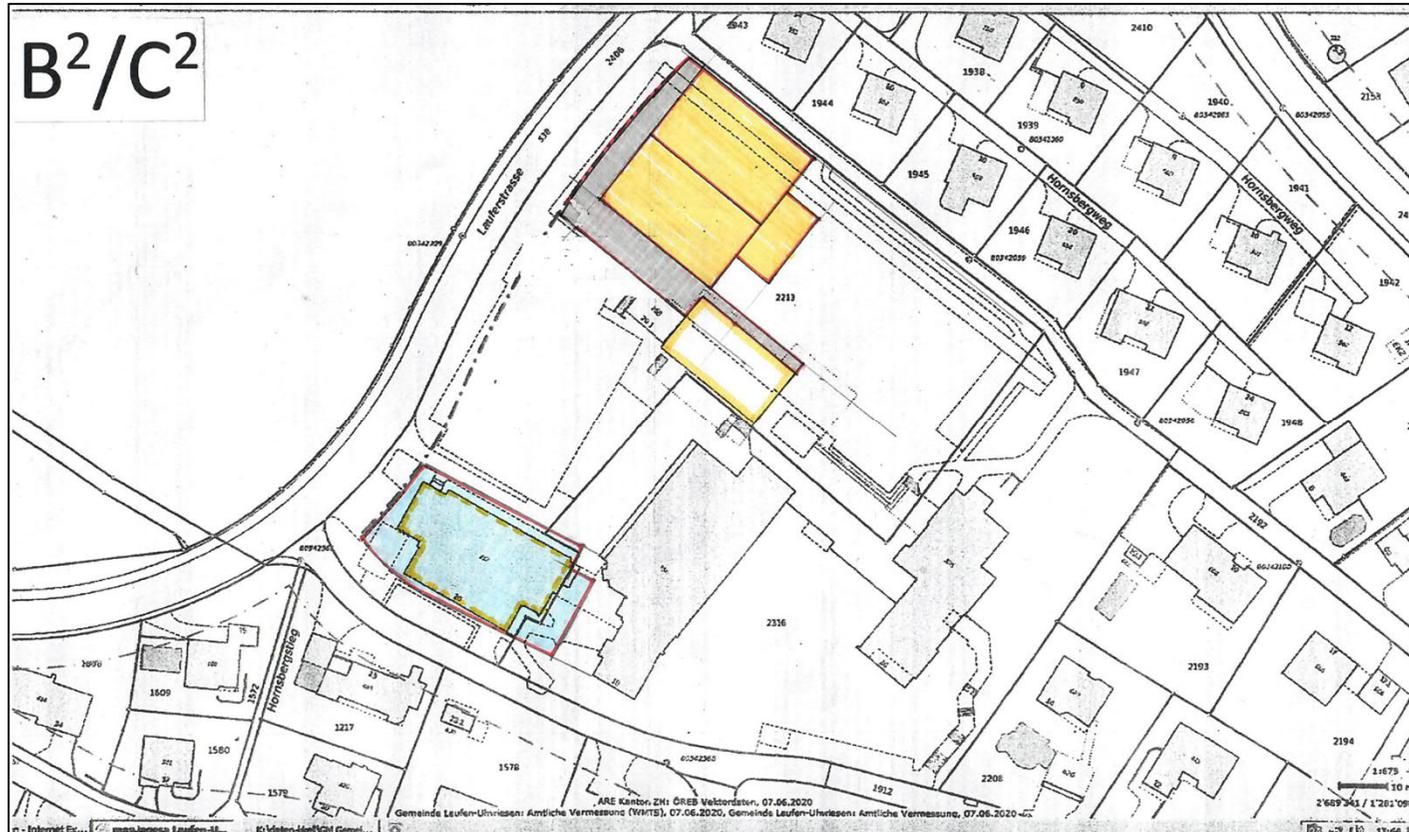
Hartplatz 25m x 40m nicht mehr möglich
Parkierung eingeschränkt

Machbarkeitsstudie Variantenstudien



Hartplatz 25m x 40m nicht mehr möglich
Parkierung stark eingeschränkt

Machbarkeitsstudie Variantenstudien



Doppelhalle möglich, hohe Kosten

Machbarkeitsstudie Weiterbearbeitung Var. A1



Einfachhalle möglich, favorisierte Variante

Kostenermittlung Basis Machbarkeitsstudie (MBK)

Kostenschätzung +/- 25 %

Vergleich der Kosten/ m³ mit vergleichbaren
Turnhallen Projekten in Bergdietikon und Thalwil:

Die MBK geht von CHF 620/ m³ (+25% = 775/ m³)
aus, in Bergdietikon wurden mit CHF 770/ m³ und
in Thalwil mit CHF 846/m³ gerechnet / realisiert.

Kostenermittlung Basis Machbarkeitsstudie

Machbarkeitsstudie

Turnhalle Uhwiesen

		CHF inkl. MWST		Max.	Baukosten TH	Baukosten DTH
		CHF/GV	(gerundet)	Kostenrahmen	Bergdietion	Thalwil
	GV=m3			+25 %	CHF 770/m3	CHF 846/m3
Einfachturnhalle Magglingernorm						
A1						
Halle:	10200	CHF 620	CHF 6'800'000	CHF 8'500'000	CHF 7'854'000	CHF 8'629'200
Tiefgarage:	2000	CHF 425	CHF 900'000	CHF 1'125'000	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000
Parkierung Hartplatz/Aussenraum			CHF 250'000	CHF 312'500	CHF 300'000	CHF 300'000
			CHF 7'950'000	CHF 9'937'500	CHF 9'154'000	CHF 9'929'200

Weitere Kosten

- Ausstattung CHF 150'000
- Bühnenausstattung CHF 50'000 – 150'000
- Heizanlage CHF 400'000 – 850'000
- Gestaltung Aussenraum CHF 200'000
- Rückbaukosten CHF 150'000
- Total CHF 950'000 – 1.5 Mio

Gesamtkostenermittlung

Kosten Total

Kostenschätzung CHF 9.1 Mio bis CHF 10.0 Mio

Weitere Kosten CHF 0.9 Mio bis CHF 1.5 Mio

Gesamtkosten CHF 10.0 Mio bis CHF 11.5 Mio

Was sind die reinen Hallenkosten

Kostenschätzung	min		max	
Einfachturnhalle plus	CHF	10'000'000.00	CHF	11'600'000.00
darin enthalten:				
Kulturnutzung	CHF	1'500'000.00	CHF	1'500'000.00
Bühnenausstattung	CHF	50'000.00	CHF	150'000.00
Ausstattung Turnbetrieb	CHF	150'000.00	CHF	150'000.00
Aussenraum	CHF	250'000.00	CHF	300'000.00
Einstellhalle	CHF	900'000.00	CHF	1'100'000.00
Heizung	CHF	500'000.00	CHF	1'000'000.00
Hallen vergraben	CHF	700'000.00	CHF	900'000.00
Verbreiterung der Halle	CHF	500'000.00	CHF	600'000.00
Kosten rein Turnhalle	CHF	5'450'000.00	CHF	5'900'000.00
Volumen ohne Bühne/Verbreiterung (m3)	CHF	8'200.00	CHF	8'200.00
Kosten/m3	CHF	664.63	CHF	719.51

Verfahren

Grundsätze

1. Direktaufträge gemäss Submissionsgesetz nicht zulässig
2. Einladungsverfahren gemäss Submissionsgesetz nicht zulässig da Schwellenwert überschritten
3. Öffentliche Ausschreibung im Wettbewerbsverfahren zwingend notwendig

Mögliche Verfahren

1. Architektur Wettbewerb nach SIA
2. Studienauftrag nach SIA
3. Gesamtleistungssubmission

Architektur Wettbewerb SIA und Studienauftrag Chancen

- ✓ Eingeführt / erprobt
- ✓ Prestigegegewinn
- ✓ Gute Architektur wird forciert

Architektur Wettbewerb SIA und Studienauftrag Risiken

- Hohe Kosten (Jury + Entschädigung)
- Fremdbestimmung
- Kostenunsicherheit (mit steigenden Kosten auch ein steigendes Honorar)
- Kostenunsicherheit Bau (KV)
- Zeitbedarf
ca. 2½ - 3 Jahre bis Baukredit
ca. 4 – 5 Jahre bis Inbetriebnahme

Gesamtleistungssubmission

- 2-stufiges, öffentliches Submissionsverfahren
- Gesucht wird ein Anbieter, welcher Projekt und Realisierung übernehmen kann.
- Lösungs- und Leistungsorientiertes Verfahren
- Gewählt wird das Projekt mit dem besten Kosten- / Nutzenverhältnis

Chancen

- ✓ Hohe Kosten-, Termin und Qualitätssicherheit
- ✓ Schlankes und kostengünstiges Verfahren zur Erreichung des Baukredites
- ✓ Projektoptimierung mit Zwischenbesprechung
- ✓ Verbindlicher Preis (Kostendach)
- ✓ Ressourcen-schonend für den Bauherrn
- ✓ Lokale Unternehmer durch Submittentenliste, Vergabeantrag und Chance des letzten Angebotes
- ✓ GLA garantiert für erbrachte Leistung der Subunternehmer (Gewährleistung Qualität)
- ✓ Erprobtes Verfahren

Herausforderungen

- ✓ Anforderung geklärt – detaillierte Abklärungen notwendig
- ✓ Projektbeschreibung mit Pflichtenheft, Vorgabe Werkvertrag, Projektorganisation und Raumblätter
- ✓ Anspruchsvolle Juryarbeit – Einbindung von Fachspezialisten
- ✓ Projektleiter ist gefordert – langjährige Erfahrung in über 40 Gesamtleistungsausschreibungen
- ✓ Anbieter sucht immer günstige Lösungen – Vorgabe durch funktionale Ausschreibung
- ✓ Subsub-Unternehmer – Vorgabe Werkvertrag
- ✓ Risikohonorar für Gesamtleistungsanbieter

Ablauf

- Einholen Projektierungskredit
- Ausarbeitung Ausschreibungsunterlagen
- Durchführen Submissionsverfahren
- Einholen Baukredit mit Kostendach
- Zeitbedarf
 - ca. 1½ - 2 Jahre bis Baukredit
 - ca. 3 – 4 Jahre bis Inbetriebnahme

Ergebnis = 4 Vorprojekte...

- ... welche das architektonische Konzept optimal umsetzen
- ... welche sämtliche räumlichen Anforderungen erfüllen
- ... mit Preisangebot und Kostendach

4 realisierbare Vorprojekte mit Lösungs- und Leistungsanteilen = 1 „Siegerprojekt mit dem besten Kosten-/Nutzenverhältnis“

Erläuterung Gesamtleistungssubmission

Gesucht wird ein Gesamtleistungsanbieter, welcher mit seinem Team (Architekt + Fachplaner + Spezialisten) auf Basis „unseren“ funktionalen Ausschreibungsunterlagen:

- Projektbeschrieb mit integriertem Pflichtenheft
- Eingabeformular
- Projektorganisation
- Raumprogramm
- Raumblätter
- Pflichtenheft Fachplaner
- Betriebskonzept
- Projektierungsperimeter
- weitere Grundlagen wie z.B. Geologisches Gutachten

den Neubau Turnhalle Uhwiesen plant und realisiert

Für detaillierte Fragen
und weitere Auskünfte
stehen wir Ihnen gerne
an den Infoständen zur
Verfügung

Infostände

- Ausgangslage, Bedürfnisse Schule, Bedürfnisse Vereine, Raumprogramm
- Machbarkeiten / Kosten
- Verfahren Gesamtleistungssubmission
- Geschichte Schulanlage

Im Anschluss Apéro

Fragen?

