
3. Sitzung vom 20. März 2025 Beschluss-NR: 433

3	06.03	Einzelne Liegenschaften in eD	433
		Abnahme Bauabrechnung Sanierung des Lehrschwimmbekens und der Turnhalle	

Ausgangslage

Beim Betrieb des Lehrschwimmbekens wurden im Jahr 2017 erhebliche Mängel festgestellt. Aus diesem Grund wurde die Firma Beck Schwimmbadbau beauftragt, eine Bestandsaufnahme zum Zustande des Lehrschwimmbekens zu erstellen. Der Zustandsbericht ergab für das Lehrschwimmbekens mit Baujahr 1969 einen notwendigen Bedarf für eine Gesamtsanierung. Ohne eine umfassende Sanierung wäre der Betrieb des Lehrschwimmbekens nicht mehr möglich.

Als Alternative zum Betrieb eines eigenen Lehrschwimmbekens wurden verschiedene externe Lösungen für einen Schwimmunterricht geprüft. Die Überprüfung hatte ergeben, dass für eine Nutzung von anderen Hallenbädern in der Umgebung, zu wenig Wasserfläche vorhanden ist. Die Vorgaben des Lehrplan 21 zum Schwimmunterricht wären für die Primarschule nicht erfüllbar geworden. Der Weiterbetrieb des Lehrschwimmbekens bietet zudem den Vorteil, dass die Turnstunden auch für eine grössere Anzahl von Schülerinnen und Schülern gewährleistet werden konnte. Wegen der Bevölkerungsentwicklung in Schwerzenbach wäre ohne die Sanierung des Lehrschwimmbekens längerfristig der Bau einer weiteren Turnhalle nötig gewesen. Die Primarschule entschied sich deshalb für eine aufwändige Gesamtsanierung des Lehrschwimmbekens inklusive der Turnhalle.

Umfang der Sanierungsmassnahmen Lehrschwimmbekens und Turnhalle

- Auskleidung des Lehrschwimmbekens und der Badehalle mit keramischen Fliesen.
- Sanierung des höhenverstellbaren Hubbodens.
- Die Dusch- und Umkleidezonen wurden renoviert und geschlechtergetrennt umgebaut.
- Die gesamte Wasseraufbereitung wurde ersetzt.
- Die Lüftung und Heizung sowie die sanitären Anlagen wurden im ganzen Gebäude inkl. in den Musikräumen ersetzt.
- Um die Behindertenzugänglichkeit zu gewährleisten, wurde ein zweigeschossiger Anbau mit Aufzug angegliedert. Dadurch gelangen gehbehinderte Personen mit dem Aufzug auf die Ebene der Turnhalle und auf die Ebene der darunterliegenden Garderoben des Lehrschwimmbekens.
- Der Zugang in die Schwimmhalle wurde für Gehbehinderte mit einem Hebelift und das Schwimmbekens mit einem Beckeneinstiegslift ausgestattet. Diese Massnahmen entsprechen den Vorgaben der Behindertenkonferenz und mussten bei einer Sanierung zwingend umgesetzt werden.
- Die Fluchttüre für die Schwimmhalle wurde vergrössert. Damit wurde die Zulassung der Personenzahl in der Schwimmhalle von 50 auf 100 Personen erhöht.
- Die Elektro- und Beleuchtungsanlage wurde ersetzt.
- In der Turnhalle wurden die Vorgaben an den Brandschutz so angepasst, dass die Personenbelegung für öffentliche Anlässe wieder von 240 auf 400 Personen erhöht werden konnte (insbesondere Vergrösserung des Notausganges).
- Die Notbeleuchtung wurde ersetzt und an die Vorgaben bei einer Sanierung angepasst.
- Die Küche der Turnhalle wurde saniert und einzelne Geräte wurden ersetzt.

- Das Gebäude wurde bezüglich Erdbebenertüchtigung den geltenden Normen angepasst, d.h. die Decken über der Schwimm- und der Turnhalle mussten mit Stahlkreuzen in der Fassade stabilisiert werden.
- Aufgrund der Gebäudeuntersuchung in Bezug auf Schadstoffe mussten im Rahmen der Sanierungsarbeiten Asbest-haltige und PCB-haltige Materialien saniert werden.
- Die Kanalisationsleitungen im Gebäude wurden saniert.
- Das Flachdach wurde neu aufgebaut und es wurde eine Photovoltaik-Anlage installiert.
- Die Musikräume wurden erneuert und die Treppe zu den Musikräumen musste wegen mangelndem Abstand zur Hauswand ersetzt werden.

Terminplanung

Bestandesaufnahme und Vorprojekt:	2018
Projektierung Bauprojekt:	2019
Annahme Projektierungskredit durch Gemeindeversammlung:	27.09.2019
Vorstellung Bauprojekt an der Orientierungsgemeindeversammlung:	27.11.2020
Urnenabstimmung Sanierung Lehrschwimmbecken, Erhöhung der zugelassenen Personenzahl in der Turnhalle durch Verbeitung des Notausganges:	07.03.2021
Start Bauarbeiten:	17.07.2021
Teileröffnung Turnhalle für den Schulbetrieb:	22.08.2022
Eröffnung Lehrschwimmbecken:	23.08.2023
Eröffnungsfest Lehrschwimmbecken und Turnhalle:	26.08.2023

Verzögerungen beim Bauprojekt

Die Eröffnung des Lehrschwimmbeckens und der Turnhalle wurde gemäss Bauplanung auf Ende der Sportferien 2021 geplant. Diese erste Planung war sehr sportlich und wäre nur möglich gewesen, wenn die Bauarbeiten ohne Verzögerungen beim Bau durchgeführt werden konnten.

Im Verlauf des Bauprojektes kam es zu vier gravierenden Vorfällen, welche zur Bauverzögerung geführt hatten:

1. Wegen dem schlechten Zustand der Betonwände unter der Abdichtungsfolie mussten die Betonwände zusätzlich saniert werden.
2. Im Rahmen des Vorprojektes wurde eine Beurteilung der Asbestsituation durchgeführt. Während dem Bau wurde eine zusätzliche, ungeplante Verunreinigung des Bodens im Lehrschwimmbecken festgestellt. Wegen der Sanierung dieser Verunreinigung entstand eine Zeitverzögerung und finanzieller Mehraufwand.
3. Die Versiegelung des Lehrschwimmbeckens wurde mangelhaft ausgeführt. Dieser Mangel wurde nach der provisorischen Befüllung des Lehrschwimmbeckens mit eingefärbtem Wasser festgestellt. Erst nach längeren juristischen Verhandlungen, übernahmen die beteiligten Firmen die Kosten für die Sanierungsmassnahmen. Die Versiegelung wurde nochmals abgeschliffen und neu appliziert.
4. Nach der provisorischen Befüllung des Lehrschwimmbeckens wurde das Wasser in die Kanalisation abgelassen. Dabei wurde ein Leck in der Abwasserleitung erkannt. Ein Teil des, mit natürlichem Färbemittel eingefärbten Wassers, floss in den Chimlibach. Wegen dem Leck in der Abwasserleitung mussten die Bauarbeiten gestoppt werden. Erst nach dem eine provisorische Leitung erstellt war, konnten die Bauarbeiten fortgesetzt werden. Die Sanierung der Leitungen im Gebäude wurde auf die Bauabrechnung des Lehrschwimmbeckens gerechnet.

Der Bau der Regenwasser- und Kanalisationsleitung zwischen Turnhalle und Schorenstrasse wurde auf Anordnung des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) neu erstellt. Die Ausgaben dieses Tiefbauprojektes wurden ins Budget 2022 und 2023 aufgenommen. Die Bauabrechnung für die Erneuerung der Leitungen für CHF 457'365.52 wurde abgerechnet. Diese Ausgaben gelten als gebundene Kosten.

Unvorhergesehene Zusatzkosten

1. Trotz vorgängigem Gutachten über Asbest im Gebäude wurden zusätzliche Asbestrückstände auf dem Beckenumgang erkannt. Diese mussten mit den entsprechenden Schutzmassnahmen entfernt werden.
2. Nach der Entfernung der Oberfläche wurden verschiedene Schäden bei der Betonfläche festgestellt. Die Oberflächen wurden entsprechend saniert.
3. Wegen der schadhaften Folie im Becken war der Beton teilweise gerissen. Dieser musste entsprechend neu aufprofiliert werden.
4. Wegen feuerpolizeilichen Vorgaben mussten im UG zusätzliche Brandabschlüsse und Türblätter angebracht werden.
5. Die Gläser zwischen dem Korridor im 2. OG und der Turnhalle mussten wegen brandschutzvorgaben mit EL 60 Gläser ersetzt werden.
6. Beim Treppeneingang in die Musikzimmer mussten wegen feuerpolizeilichen Auflagen der Abstand der Treppe zur Hauswand erweitert werden. Dazu wurde eine neue Treppe mit Fundamenten nötig.
7. Als feuerpolizeiliche Auflage wurden bei den Fenstern in der Turnhalle Motoren für die automatische Öffnung angebracht. Wegen diesen vorstehenden Motoren musste der Fenstersims wegen Verletzungsgefahr neu erstellt werden.

Bauabrechnung

Sanierung Lehrschwimmbecken	CHF	CHF
Bestandesaufnahme vor Projektierungskredit		54'705.00
Projektierungskredit GV: 27.09.2019	370'000.00	360'430.55
Minderausgaben zum Projektierungskredit		9'569.45
Baukredit: Urnenabstimmung vom 07.03.2021: LSB	4'750'000.00	
Baukredit: Urnenabstimmung vom 07.03.2021: Turnhalle	255'000.00	
Total Baukredit		5'005'000.00
Bauabrechnung Beck Schwimmbadbau		6'134'369.55
Kontierungen auf 6.2170.5040.04		
2019 Kontoblatt 6.2170.5040.04	58'941.85	
2020 Kontoblatt 6.2170.5040.04	241'623.90	
2021 Kontoblatt 6.2170.5040.04	1'489'245.32	
2022 Kontoblatt 6.2170.5040.04	3'411'601.75	
2023 Kontoblatt 6.2170.5040.04	1'014'567.78	
2023 Gebäudeprogramm (im Kontoblatt 23 abgezogen)	24'800.00	
2024 Kontoblatt 6.2170.5040.04	304'321.10	
2025 Abrechnung Schlussprüfung Bauamt	4'592.00	
Total Kontoblätter 6.2170.5040.04	6'549'693.70	6'549'693.70
2024 Kontoblatt Gerichtskosten Rückzahlung	-187.40	
Bestandesaufnahme	-54'705.00	
Projektierungskredit	-360'430.55	
Rundungsdifferenz zur Beck Bauabrechnung	-1.20	
Total Baukosten		6'134'369.55
Maximal mögliche Kostensteigerung zum Baukredit		
Baukredit Lehrschwimmbecken		4'750'000.00
Baukredit Notausgang Turnhalle		255'000.00
Total Baukredit		5'005'000.00
Baupreisindex Bauphase April 22 108.6 Prozentpunkte (8.6%)	430'430.00	
Zwischentotal		5'435'430.00

Kostengenauigkeit + 10%	543'543.00	
Zwischentotal		5'978'973.00
Unvorhergesehene Kostensteigerungen		
1. Schadstoffsanierung Beckenumgang	75'553.70	
2. Instandsetzung Betonfläche	23'904.15	
3. Aufprofilierung Schwimmbad	129'779.90	
4. Zusätzliche Brandabschlüsse im UG mit Türblättern	10'710.25	
5. Glasersatz EI60 Treppenhausfenster	39'817.00	
6. Treppengeländer Musikzimmer	3'399.40	
Treppe Abbruch u. Fundamente	15'399.05	
7. Fenstersimse Turnhalle	9'607.90	
Total exkl. MWST	308'171.35	
Honorar GP 17.11%	52'728.12	
Total mit GP-Honorar	360'899.47	
MWST 7.7%	27'789.26	
Total Unvorhergesehenes	388'688.73	388'688.73
Max. Baukosten ohne Nachtragskredit		6'367'661.73
Differenz Baukosten zu maximalen Baukosten	233'292.18	
Total Baukosten		6'134'369.55
Subventionen		
Gebäudeprogramm: 11.01.23	24'800.00	
PV-Anlage: 25.07.23	15'899.90	
Subvention GVZ Brandschutzmassnahmen	114'376.00	
Sporttoto	200'000.00	
Total Subventionen	355'075.90	
Baukosten abzüglich Subventionen		5'779'293.65

Schlussbemerkungen

Die Sanierung des Lehrschwimmbekens dauerte gesamthaft vom 17. Juli 2021 bis am 23. August 2023. Das Lehrschwimmbekens konnte damit nach zweijähriger Sanierungszeit wiedereröffnet werden. Die Turnhalle wurde für den Schulbetrieb bereits ein Jahr früher, am 22. August 2022, wieder eröffnet.

An der Urnenabstimmung vom 7. März 2021 wurde für die Sanierungsmassnahmen inkl. Erweiterung der Personenbelegung in der Turnhalle der Baukredit von CHF 5'005'000 bewilligt. Neben der Kostensteigerung von maximal 10%, dürfen die Bauteuerung sowie unvorhergesehene bauliche Massnahme dazugerechnet werden. Die Bauteuerung beträgt 108.6 Prozentpunkte (8.6%) gegenüber dem Baupreisindex von 100 Prozentpunkte im Jahr 2020 beim Kostenvoranschlag. Gemäss Bauabrechnung wäre ein maximaler Betrag von CHF 6'367'661.73 für die Sanierungsmassnahmen ohne Nachtragskredit möglich gewesen.

Die Bauabrechnung schliesst mit einem Betrag von CHF 6'134'369.55 ab. Damit werden die Vorgaben eingehalten, bzw. um CHF 233'292.18 unterschritten. Gesamthaft konnten Subventionen von CHF 355'075.90 bezogen werden. Die Gesamtausgaben abzüglich der Subventionen belaufen sich damit auf CHF 5'779'293.65.

Die Bauabrechnung der Sanierung des Lehrschwimmbekens und der Turnhalle wurde von der Baukommission an ihrer Sitzung vom 27. Januar 2025 geprüft und zur Abnahme empfohlen.

Erwägung

Gemäss der Abklärung des Bezirksrats, können «Unvorhergesehene Kosten» aufgenommen werden. Der Beschluss inklusive Beilagen ist durch Andrea Müller der Rechnungsprüfungskommission zuzustellen.

Die Schulpflege beschliesst

- I. Die Bauabrechnung der Sanierung des Lehrschwimmbeckens und der Turnhalle der Primarschule Schwerzenbach wird bewilligt und der Gemeindeversammlung vom 18.06.2028 zur Abnahme beantragt.
- II. Dieser Beschluss ist öffentlich und wird auf der Webseite der Primarschule Schwerzenbach publiziert.
- III. Mitteilung an
 - Ressortvorständin Finanzen
 - Ressortvorstand Liegenschaften
 - Rechnungsprüfungskommission
 - Schulverwaltung
 - Finanzverwaltung
 - Webseite

Primarschule Schwerzenbach



Marcel Scherrer
Präsident



Andrea Müller
Leiterin Schulverwaltung

Versandt am 26. MRZ. 2025