

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 26. Februar 2013

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Neubau Gebäude Schwimmbad Otterstall**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Die Gebäude des Schwimmbads Otterstall (Umkleidekabinen, Kasse, Kiosk etc.) sind in einem Zustand, der dringend nach Ersatz oder einer vollständigen Sanierung ruft. Der Gemeinderat hat dafür im Finanzplan 2013 - 2016 Fr. 1.9 Mio. vorgesehen. Im Budget 2012 waren bereits Fr. 0.2 Mio. eingestellt, so dass insgesamt Fr. 2.1 Mio. vorgesehen sind. Gemäss aktuellem Finanzplan sollen dafür Fr. 1.5 Mio. aus dem Gemeindeentwicklungsfonds entnommen werden, womit insbesondere das Geschenk der Schaffhauser Kantonalbank aufgebraucht wäre.

**2. Wettbewerb**

**2.1 Vorgabe des Kostenrahmens**

Am 19. Juni 2012 hat der Gemeinderat einen Wettbewerb nach dem "design to cost"-Prinzip für einen Ersatzneubau der Gebäulichkeiten des Schwimmbads Otterstall zugestimmt. Gestützt auf eine frühere Planung hat das Güterreferat einen maximalen Preis errechnet, an den sich die Architektinnen und Architekten als Höchstpreis grundsätzlich richten mussten. Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die Gemeinde in einem Wettbewerb nicht mit Vorschlägen konfrontiert wird, welche den Budgetrahmen sprengen. Die Teilnehmer waren in der Lage, den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten. Der Wettbewerb erfolgte nach den Bestimmungen des SIA. Die Wettbewerbsteilnehmer waren frei, statt eines Neubaus auch eine Totalsanierung vorzuschlagen, was aufgrund der Kosten, welche für eine Totalsanierung mit einem Neubau vergleichbar wären, jedoch nicht geschah.

## 2.2 Jury

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

a) stimmberechtigte Mitglieder:

- dipl. Arch. ETH/BSA Lisa Ehrensperger, Frei & Ehrensperger, Anwandstrasse 31, 8004 Zürich, Vorsitzende (Fachrichterin)
- dipl. Arch. ETH/SIA Katharina Müller, Hochbauamt des Kantons Schaffhausen, Beckenstube 11, 8200 Schaffhausen (Fachrichterin)
- Markus Anderegg, Architekt SWB, Goldbergstrasse 2a, 8212 Neuhausen am Rheinfall (Fachrichter)
- dipl.phil.II/SIA Konradin Winzeler, Rheinweg 21, 8200 Schaffhausen (Fachrichter)
- Gemeinderat Christian Di Ronco
- Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler

b) nicht stimmberechtigte Mitglieder:

- Leiter Hochbau Patrick Güntert
- Peter Füllemann, Architekt/Techniker
- Herbert Zehnder, Geschäftsführer Verband Hallen- und Freibäder

## 2.3 Wettbewerbsteilnehmer

Angefragt und Studien eingereicht haben die folgenden Architekturbüros:

- Aellig + Lamparsky Architekten, Mühlentalstrasse 188, 8200 Schaffhausen
- ARGE Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Garnmarkt 1, 8400 Winterthur, und bernath+widmer, Architekten BSA/SIA, Geibelstrasse 35, 8037 Zürich
- Arbeitsgemeinschaft Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH, Anton Schneiderstrasse 4a, A-6900 Bregenz, Österreich, und Oechslis Partner Architektur AG, Schaffhausen
- Rebsamen Nolè Partner Architekten AG, Zentralstrasse 27, 8212 Neuhausen am Rheinfall
- Rellstab Partner Architekten GmbH, Zentralstrasse 102, 8212 Neuhausen am Rheinfall

Kriterium für die Auswahl der Architekturbüros war die Qualität der bereits erstellten Bauten sowie wenn möglich Erfahrung im Bau von Schwimmbadanlagen. Zudem wurden zwei Neuhauser Büros vorgesehen.

## 2.4 Jurierung

Die Vorstellung und Jurierung der Studien der fünf angefragten Architekturbüros fand am 17. Oktober 2012 statt. Entschieden hat sich die Jury einstimmig für das Projekt der Arbeitsgemeinschaft Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH/Oechslis Partner Architektur AG, welche einen Holzbau vorschlagen.

### 3. Siegerprojekt

Die Jury hat sich wie folgt zum Siegerprojekt geäußert (Bericht des Beurteilungsgremiums, S. 12):

"Das Projekt vereint alle geforderten Funktionen in einem kompakten, wohlproportionierten Längsbau entlang der Brunnenwiesenstrasse und wird peripher an der Nordostecke des Grundstückes situiert. Die filigrane Leichtbauarchitektur vermittelt glaubhaft die angestrebte Besonderheit eines saisonalen Betriebsgebäudes. Die nach aussen bewusst transparent gestaltete Gebäudehülle mit alternierendem Stützenraster enthält in ihrem Inneren zwei leicht versetzte Raumgruppenkomplexe mit gezielt unterschiedlich dimensionierten Zwischenräumen zur Aussenhaut. Die Eingangszone ist richtigerweise zwischen diesen zwei Raumnutzungsgruppen (beheizte Kasse/Kiosk sowie unbeheizte Garderoben) angeordnet und liegt somit sehr benutzerfreundlich im Gebäude, als auch für den Zugang zum gesamten Parkgelände. Der Gastronomiebereich mit Kiosk und Besucherterrasse öffnet sich überzeugend zum Zentrum der Badeanlage mit direktem Blick zu den Schwimmbädern, Blick zum gesamten Areal und teilweiser Fernsicht zum Weinland und der Alpenkette.

Die interne Nutzungsorganisation ist konsequenterweise orthogonal [= rechteckig] und addierend im Gebäudekörper eingeteilt und aufgereiht. Allerdings müssen einige schmale Räume und Raumverbindungen sowie der betriebliche Zugang zu den Werkstatträumen zusätzlich geprüft und überarbeitet werden.

Durch die differenzierten Zwischenräume zwischen der Aussenfassade und den Innenraumgebäuden wird der Besucher sozusagen automatisch geführt. Die einzelnen Raumfunktionen sind leicht auffindbar und funktionell richtig angeordnet. Die Leichtbauarchitektur in Holzbauweise zwingt zu gut durchdachten Konstruktionslösungen, damit der Betriebs- und Unterhaltsaufwand nicht übermässig anfällt. Die Dachfläche kann für Dachbegrünung und Solaranlagen optimal genutzt werden.

Das in sich konsequent abgeschlossene Gebäudevolumen mit durchlässiger Fassadenhaut steht eindrucksvoll wie ein gelandetes Raumschiff im bestehenden Parkgelände und respektiert somit als Kunstbau die umgebende, natürliche Baumlandschaft. Damit ergänzt das Projekt spannungsvoll die Parkumgebung und inszeniert sich trotzdem eigenständig und selbstbewusst als urbanes Gebäude im Einklang mit der Natur. Die gewählte Bauweise in Holz verbindet ideal den Charakter eines saisonal genutzten Gebäudes mit dem Eindruck einer sommerlichen Leichtigkeit und Unbeschwertheit für den Badebetrieb. Allerdings ist die vorgeschlagene Tageslichtführung mit Jalousieladenprinzip noch nicht ausgereift und bietet noch einige Unsicherheiten für die definitive Ausführungsqualität. Die Leichtbaukonstruktionsweise in Holz ist erfahrungsgemäss kaum kostengünstiger zu bewerten als bei Massivbauten. Daher ist generell mit Mehrkosten für die Gebäudeerstellung zu rechnen, die jedoch bei konsequenter Optimierung der Bauteile mit Vorfabrikation im Rahmen gehalten werden können. Dafür ist bei Verwendung von einheimischen Holzarten eine besonders gute Nachhaltigkeit des natürlich gewachsenen Baustoffes zu vermerken. Beim Unterhalt des Gebäudes ist bei konstruktiv richtig angewandten Gebäudedetails kein höherer Aufwand zu erwarten. Dieselbe Aussage kann somit auch für den Betriebsunterhalt angeführt werden. Das grosszügig bemessene Projekt kann ohne Einbusse der hohen architektonischen Qualitäten auf sein Volumen (Kubik SIA) überprüft und reduziert werden."

Der Gemeinde war es bereits bei der Jurierung ein grosses Anliegen, dass einheimisches Holz verwendet und lokale Holzbauer in der Lage sein müssen, den Bau auszuführen. Beides versicherten die beteiligten Fachleute sowie auch die Architekten. Indem das voralbergische Architekturbüro sich mit einem bekannten Schaffhauser Architekturbüro zusammengefunden hat, ist auch gewährleistet, dass die Schweizer Normen und Gepflogenheiten bei der Ausführung des Gebäudes beachtet werden. Das einheimische Holz wird sich in unserem Klima relativ rasch dunkel verfärben, was der Jury und dem Gemeinderat bewusst ist.

#### 4. Weiterbearbeitung

Am 30. Oktober 2012 stimmte der Gemeinderat der Bearbeitung der Sieger-Studie zu einem Vorprojekt und einem Kostenvoranschlag von +/- 15 % als Abstimmungsgrundlage zu. Das Güterreferat hat zusammen mit den Architekten das Raumprogramm überprüft und optimiert, so dass das nun vorliegende Projekt etwas kleiner als das ursprünglich vorgeschlagene ist. Seine hohe architektonische Qualität konnte es aber wie im Jurybericht erwähnt bewahren.

#### 5. Kosten

Der Kostenvoranschlag nach Baukostenplan (BKP), welcher eine in diesem Projektstand übliche Ungenauigkeit von +/- 15 % aufweist, sieht wie folgt aus:

BKP Bezeichnung	Franken inklusive Mehrwertsteuer
1 Vorbereitungsarbeiten	87'400.00
2 Gebäude	1'644'800.00
4 Umgebung	111'000.00
5 Baunebenkosten und Übergangskonten	149'900.00
9 Ausstattung	<u>186'900.00</u>
<b>Total</b>	<b>2'180'000.00</b>

Die aktuelle Kostenbasis weist mit +/- 15 % noch einen - in diesem Planungsstand üblichen - Unsicherheitsgrad auf. Der Gemeinderat beantragt, um auf der sicheren Seite zu sein, einen Kredit von **Fr. 2'5 Mio. inklusive Mehrwertsteuer**, welcher den Kostenvoranschlag zuzüglich knapp 15 % (= Fr. 320'000.--) umfasst. Ziel und feste Absicht des Gemeinderats ist es, diesen Kredit nicht voll ausschöpfen zu müssen. Der Kredit ist mit dem Zürcher Baukostenindex an die Teuerung anzupassen.

#### 6. Entnahme Gemeindeentwicklungsfonds

Der Gemeinderat schlägt vor, zur Finanzierung dieses Vorhabens dem Gemeindeentwicklungsfonds Fr. 1.5 Mio. zu entnehmen. Davon entfallen Fr. 0.67 Mio. auf das Geschenk der Schaffhauser Kantonalbank (Fr. 1.77 Mio.), welches zusammen mit der Entnahme für das Trottentheater von Fr. 1.1 Mio. damit aufgebraucht wäre.

## 7. Zeitplan

Der Zeitplan vom Wettbewerb bis zur Eröffnung der Neuanlage Schwimmbad Otterstall präsentiert sich wie folgt:

Beginn Wettbewerb	Ende Juni 2012✓
Jurierung	Oktober 2012✓
Überarbeitung Projekt	bis Frühling 2013✓
Einwohnerrat	2. Mai 2013
Volksabstimmung	9. Juni 2013
Baubeginn	September 2013
Eröffnung	Frühsommer 2014

## 8. Obligatorische Abstimmung

Die beantragten Beschlüsse unterstehen nach Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

## 9. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

1. Für den Neubau des Gebäudes Schwimmbad Otterstall wird zu Lasten der Investitionsrechnung ein Kredit von Fr. 2'500'000.-- bewilligt. Dieser Kredit basiert auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von April 2012 von 102.4 (April 2010 = 100) und verändert sich entsprechend der Teuerung.
2. Dem Gemeindeentwicklungsfonds werden für den Ersatzbau des Schwimmbads Otterstall Neubau Fr. 1'500'000.-- entnommen.

Diese Beschlüsse unterstehen gemäss Art. 11 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem obligatorischen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL

Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

### Beilage:

- 1) Situationsplan 1:500
- 2) Plan Grundriss / Schnitte / Ansichten 1:100
- 3) Visualisierungen

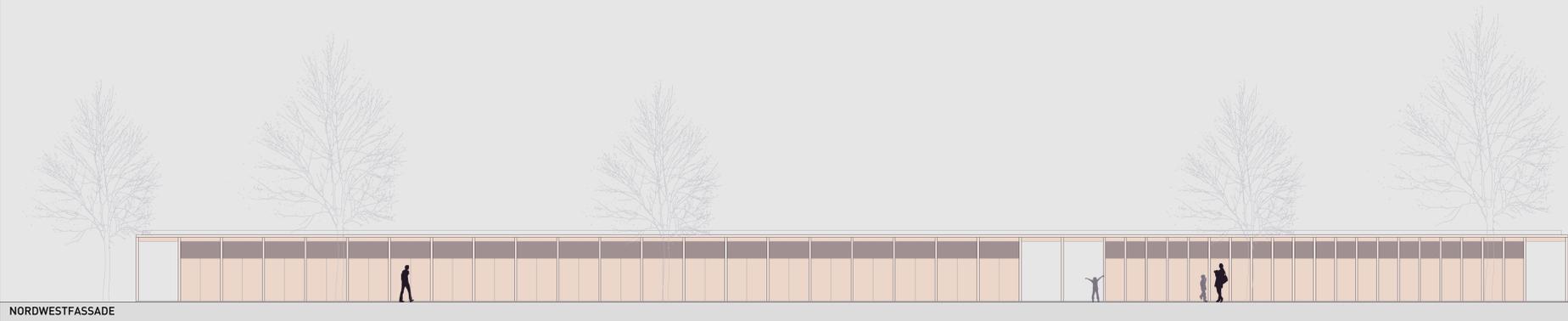


**NEUH**



LAGE

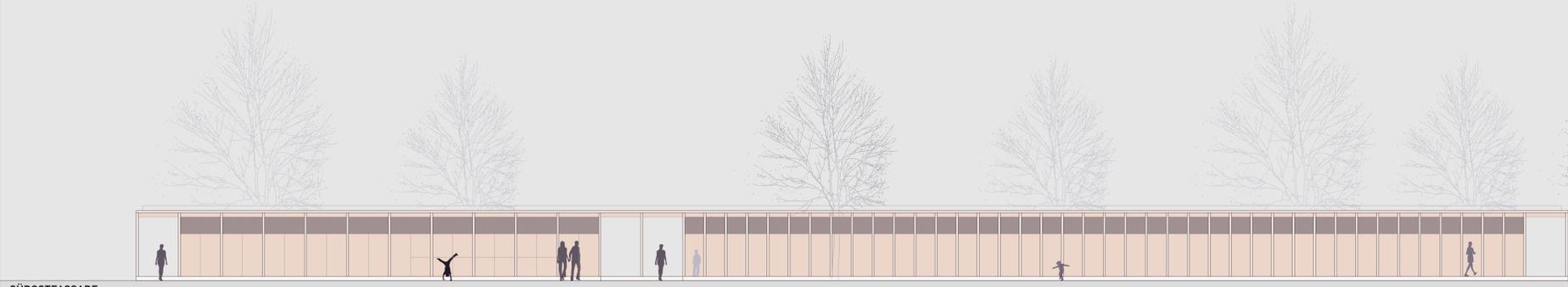
Projekt	<b>NEUBAU BETRIEBSGEBÄUDE SCHWIMMBAD OTTERSTALL</b>	Kataster	<b>Neuhausen am Rheinfall</b>
Planungsstufe	<b>ENTWURF</b> <b>VORABZUG</b>	Grundstücksnummer	<b>193</b>
Planinhalt	<b>LAGE</b> <b>M 1:500</b>	Planverfasser	<b>ch</b>
Behörde	<b>GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL</b> ZENTRALSTRASSE 38 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL SCHWEIZ	geprüft	<b>ac</b>
Bauherr	<b>GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL</b> ZENTRALSTRASSE 38 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL SCHWEIZ	Datum	<b>15-02-2013</b>
Planverfasser	<b>CUKROWICZ NACHBAUR ARCHITEKTEN ZT GMBH</b> ANTON-SCHNEIDERSTRASSE 4A 6900 BREGENZ AUSTRIA TELEFON +43 [0]5574 82788 FAX +43 [0]5574 82688 CN-ARCHITEKTEN.COM OFFICE@CN-ARCHITEKTEN.COM	Plannummer	<b>E 001</b>
Bauleitung	<b>OECHSLI &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</b> RHEINSTRASSE 17 8201 SCHAFFHAUSEN SCHWEIZ TELEFON +41 [0] 52 624 77 26 FAX +41 [0] 52 624 19 29 OECHSLIPARTNER.CH INFO@OECHSLIPARTNER.CH		



NORDWESTFASSADE



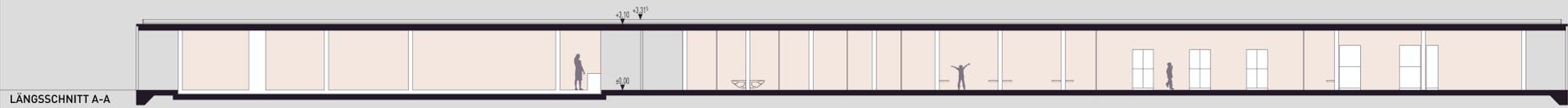
NORDOSTFASSADE



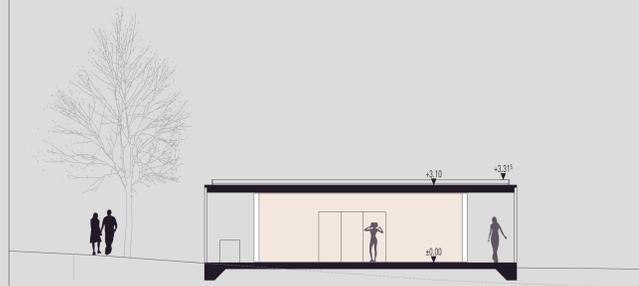
SÜDOSTFASSADE



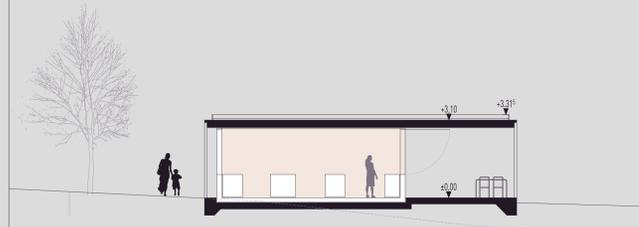
SÜDWESTFASSADE



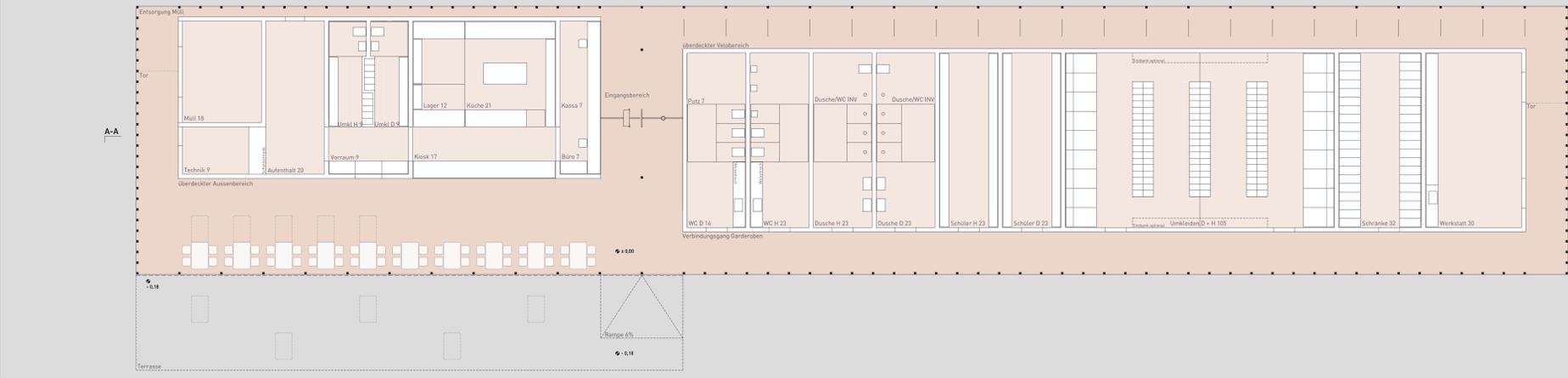
LÄNGSSCHNITT A-A



QUERSCHNITT GARDEROBENTRAKT



QUERSCHNITT SERVICETRAKT



GRUNDRISS

NEUH

Projekt	<b>NEUBAU BETRIEBSGEBÄUDE SCHWIMMBAD OTTERSTALL</b>	Kataster	Neuhausen am Rheinfall
Planungsstufe	<b>ENTWURF</b> <b>VORABZUG</b>	Grundstücknummer	193
Planmaß	<b>GRUNDRISS/SCHNITTE</b> <b>ANSICHTEN</b>	M 1:100 M 1:100	Planer/autor ch
Bauherr	<b>GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL</b> ZENTRALSTRASSE 38 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL SCHWEIZ	geprüft	ac
Bauherr	<b>GEMEINDE NEUHAUSEN AM RHEINFALL</b> ZENTRALSTRASSE 38 8212 NEUHAUSEN AM RHEINFALL SCHWEIZ	Datum	24-01-2013
Planer/autor	<b>CUKROWICZ NACHBAUR ARCHITEKTEN ZT GMBH</b> ANTON-SCHNEIDERSTRASSE 14 4100 BREITENBURG TELEFON +43 105574 82788 FAX +43 105574 82688 CN-ARCHITEXTEN.COM OFFICE@CN-ARCHITEXTEN.COM	Plannummer	
Baubehör	<b>OECHSLI &amp; PARTNER ARCHITEKTEN</b> ROSENSTRASSE 17 8201 SCHNAPPHAUSEN SCHWEIZ TELEFON +41 051 52 424 77 26 FAX +41 051 52 424 19 29 OECHSLI@PARTNER.CH INFO@OECHSLI.PARTNER.CH	Plannummer	E 002

