

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinflall  
www.neuhausen.ch



An die Stimmberechtigten der  
Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall

## **Botschaft**

zur Gemeindeabstimmung  
vom 9. Juni 2013 betreffend

## **Neubau Gebäude Schwimmbad Otterstall**



Ansicht von Südwest

**Geschätzte Stimmbürgerinnen  
Geschätzte Stimmbürger**

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen zur Bewilligung einen Kredit von Fr. 2'500'000.– für den Neubau des Gebäudes Schwimmbad Otterstall. Dafür sollen Fr. 1'500'000.– dem Gemeindeentwicklungsfonds entnommen werden.**

## **1. Ausgangslage**

Die Gebäude des Schwimmbads Otterstall (Umkleidekabinen, Kasse, Kiosk etc.) sind in einem Zustand, der dringend nach Ersatz oder einer vollständigen Sanierung ruft. Namentlich der Kiosk genügt den lebensmittelpolizeilichen Ansprüchen in keiner Weise mehr und kann daher nicht mehr in Betrieb genommen werden. Aber auch der Umkleidebereich, die Betriebsräume sowie das Dach weisen massive Mängel auf, welche nach einem Ersatz oder einer hinsichtlich der Kosten vergleichbaren Totalsanierung rufen. Der Gemeinderat hat die Kosten für den Neubau der Gebäude des Schwimmbads Otterstall im Finanzplan 2013 bis 2016 mit 1,9 Mio. vorgesehen.

## **2. Auswahl des Projekts**

### **2.1 Vorgabe des Kostenrahmens**

Bereits 2002 erstellte Architekt SWB Felix Aries, Schaffhausen, eine Studie für ein neues Betriebsgebäude. Gestützt darauf konnten Anfang 2012 das Bau- und das Heimreferat, welches für das Schwimmbad zuständig ist, ein Raumprogramm erstellen, welches als Grundlage für einen Wettbewerb nach den strengen Bestimmungen des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins diente. Dieser erfolgte nach dem Prinzip, dass die Gemeinde einen maximalen Preis vorgab, welcher sich aus dem Raumprogramm und einem realistischen Kubikmeterpreis ergab. Der Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass die Gemeinde in einem Wettbewerb nicht mit Vorschlägen konfrontiert wird, welche den vorgesehenen Budgetrahmen sprengen. Die Wettbewerbsteilnehmer waren erfreulicherweise alle in der Lage, den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten. Statt eines Neubaus hätten die Wettbewerbsteilnehmer auch eine Totalsanierung vorschlagen können, was jedoch nicht geschah, zumal die Kosten für eine Totalsanierung mit denjenigen für einen Neubau vergleichbar wären.

### **2.2 Jury**

Die Jury setzte sich wie folgt zusammen:

a) stimmberechtigte Mitglieder:

- dipl. Arch. ETH/BSA Lisa Ehrensperger, Frei & Ehrensperger, Zürich, Vorsitzende (Fachrichterin)

- dipl. Arch. ETH/SIA Katharina Müller, Hochbauamt des Kantons Schaffhausen, Schaffhausen (Fachrichterin)
  - Markus Anderegg, Architekt SWB, Neuhausen am Rheinfall (Fachrichter)
  - dipl. phil. II/SIA Konradin Winzeler, Schaffhausen (Fachrichter)
  - Gemeinderat Christian Di Ronco (Sachrichter)
  - Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawlyer (Sachrichter)
- 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, 8200 Schaffhausen
- Arbeitsgemeinschaft Walser Zumbrunn Wäckerli Architektur GmbH, Winterthur, und bernath+widmer, Architekten BSA/SIA, Zürich
- Arbeitsgemeinschaft Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH, Bregenz, Österreich, und Oechsli Partner Architektur AG, Schaffhausen
- Rebsamen Nolè Partner Architekten AG, Neuhausen am Rheinfall
- Rellstab Partner Architekten GmbH, Neuhausen am Rheinfall

Kriterium für die Auswahl der Architekturbüros war die Qualität der bereits erstellten Bauten sowie wenn möglich Erfahrung im Bau von Schwimmanlagen. Zudem wurden zwei Neuhauser Büros vorgesehen. Bewusst erhielt dabei auch ein noch junges Architekturbüro eine Chance.

### **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/Oechsli Partner Architektur AG, welche einen eleganten, leicht wirkenden Holzbau vorschlagen.

### 3. Siegerprojekt

Die Jury hat gemäss deren Bericht namentlich überzeugt, dass das Projekt alle geforderten Funktionen in einem kompakten, wohlproportionierten Längsbau vereine. Die filigrane Leichtbauarchitektur vermittele glaubhaft die angestrebte Besonderheit eines saisonalen Betriebsgebäudes. Die nach aussen bewusst transparent gestaltete Gebäudehülle mit alternierendem Stützenraster enthalte in ihrem Inneren zwei leicht versetzte Raumgruppenkomplexe mit gezielt unterschiedlich dimensionierten Zwischenräumen zur Aussenhaut. Die Eingangszone sei richtigerweise zwischen diesen zwei Raumnutzungsgruppen (beheizte Kasse/Kiosk sowie unbeheizte Garderoben) angeordnet und liege somit sehr benutzerfreundlich im Gebäude, als auch für den Zugang zum gesamten Parkgelände. Der Gastronomiebereich mit Kiosk und Besucherterrasse öffne sich überzeugend zum Zentrum der Badeanlage mit direktem Blick zu den Schwimmbecken, Blick zum gesamten Areal und teilweiser Fernsicht zum Weinland und der Alpenkette.



Ansicht von Südost

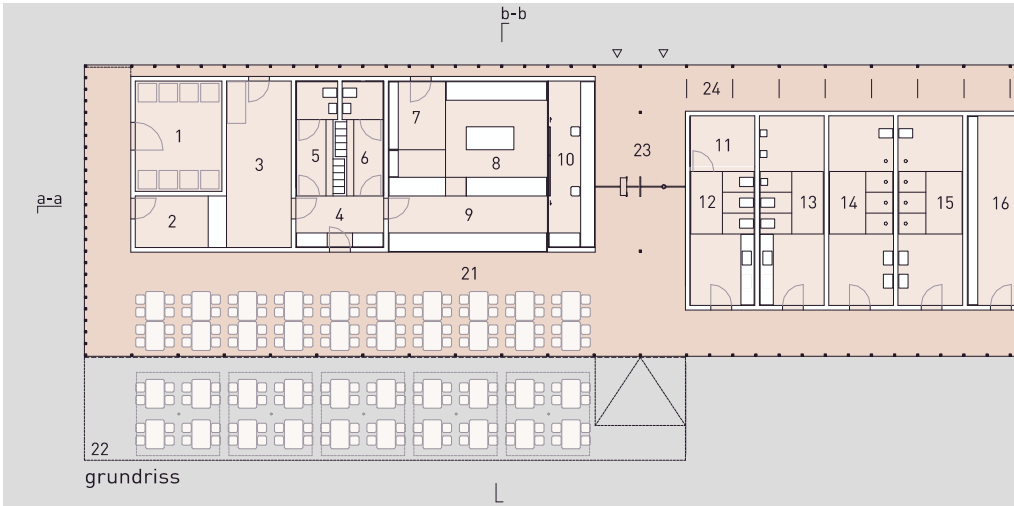
Durch die differenzierten Zwischenräume zwischen der Aussenfassade und den Innenraumgebäuden werde der Besucher sozusagen automatisch geführt. Die einzelnen Raumfunktionen seien leicht auffindbar und funktionell richtig angeordnet. Die Dachfläche könne für Dachbegrünung und Solaranlagen optimal genutzt werden.

Das in sich konsequent abgeschlossene Gebäudevolumen mit durchlässiger Fassadenhaut stehe eindrucksvoll im bestehenden Parkgelände und respektiere als Kunstbau die umgebende natürliche Baumlandschaft. Damit ergänze das Projekt spannungsvoll die Parkumgebung und inszeniere sich trotzdem eigenständig und selbstbewusst als urbanes Gebäude im Einklang mit der Natur. Die gewählte Bauweise in Holz verbinde ideal den Charakter eines saisonal genutzten Gebäudes mit dem Eindruck einer sommerlichen Leichtigkeit und Unbeschwertheit für den Badebetrieb. Beim Unterhalt des Gebäudes sei bei konstruktiv richtig angewandten Gebäudedetails kein höherer Aufwand als bei einem konventionell erstelltem Bau zu erwarten.

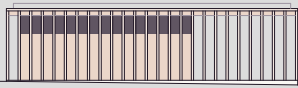
Der Gemeinde war es bereits bei der Jurierung ein grosses Anliegen, dass einheimisches Holz verwendet und lokale Holzbauer in der Lage sein müssen, den Bau auszuführen. Beides versicherten die beteiligten Fachleute sowie auch die Architekten. Indem das renommierte voralbergische Architekturbüro sich 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, welches weder gestrichen noch imprägniert wird, wird sich in unserem Klima relativ rasch dunkel verfärben, was der Jury und dem Gemeinderat bewusst ist. Bestens erfüllt das Projekt die Vorgabe, dass die Badeanstalt bei schwachem Besucheraufkommen mit nur zwei Personen betrieben werden kann, was bei den Personalkosten spürbare Reduktionen ergibt. Keine Abstriche sind bei den Aufgaben der Bademeisterin oder des Bademeister, namentlich bei der Sicherheit vorgesehen, vielmehr liegt die Ersparnis allein darin, dass die gleiche Person sowohl die Kasse als auch den Gastronomiebereich betreuen kann. Bei starkem Besucherandrang müssen wie bisher deutlich mehr als zwei Personen eingesetzt werden. Ebenfalls eine Einsparung wird das neue, benutzerfreundliche Eintrittssystem bringen.

#### **4. Weiterbearbeitung**

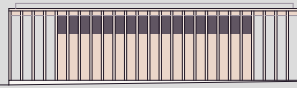
Am 30. Oktober 2012 stimmte der Gemeinderat der Bearbeitung der Sieger-Studie zu einem Vorprojekt und einem Kostenvorschlag von +/- 15% als Abstimmungsgrundlage zu. Das Bau- sowie das Heimreferat haben zusammen mit den Architekten das



längsschnitt a-a



südwestfassade



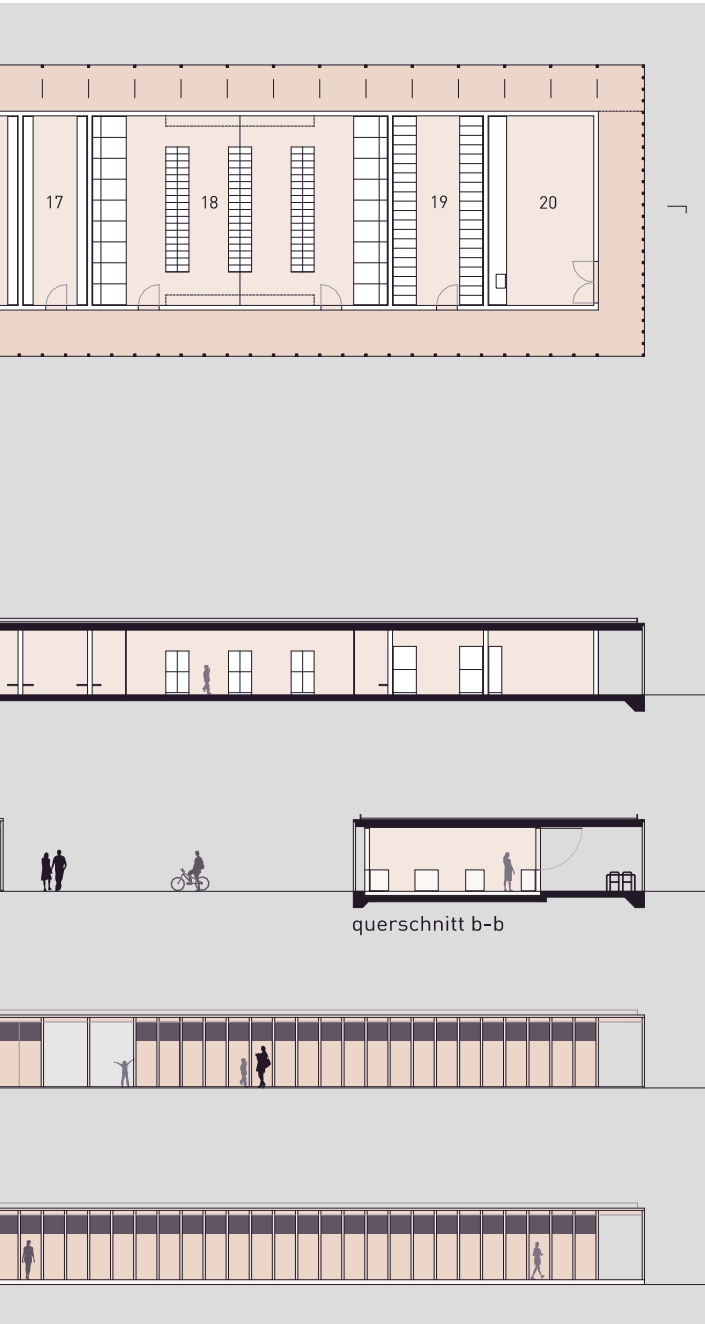
nordostfassade



nordwestfassade



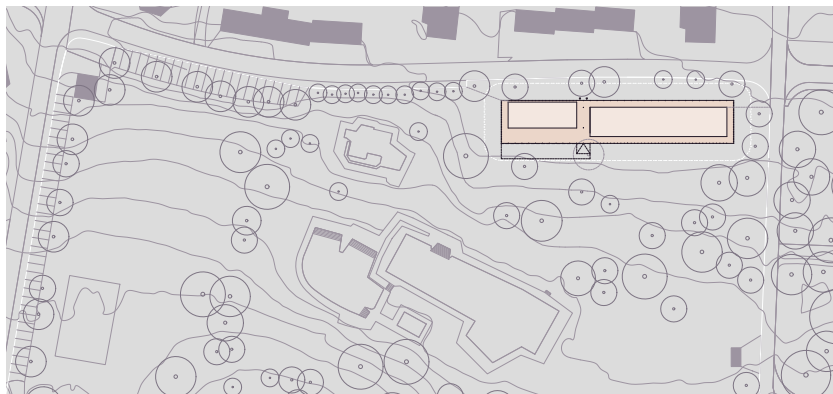
südostfassade



**Grundriss und Schnitte**

1. Abfall
2. Technik
3. Bademeister/ Sanitäter
4. Vorraum
5. Umkleide Personal Herren
6. Umkleide Personal Damen
7. Lager
8. Küche
9. Kiosk
10. Kasse
11. Putzraum
12. WC Damen
13. WC Herren
14. Dusche Herren mit Invaliden Dusche/WC
15. Dusche Damen mit Invaliden Dusche/WC
16. Schüलगarderobe
17. Schüलगarderobe
18. Umkleide Damen/ Herren
19. Mietschränke
20. Werkstatt
21. Überdeckter Aussenbereich
22. Terrasse
23. Eingangsbereich
24. Überdeckter Velobereich

Raumprogramm überprüft und optimiert, so dass das nun vorliegende Projekt etwas kleiner als das ursprünglich vorgeschlagene ist. Seine hohe architektonische Qualität, welche die Jury und den Gemeinderat überzeugt hatte, konnte es bewahren.



Situationsplan

## 5. Kosten

Der Kostenvoranschlag, welcher eine in diesem Projektstand übliche Ungenauigkeit von +/- 15 % aufweist, sieht wie folgt aus (alle Beträge inklusive Mehrwertsteuer):

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
|                                    | Franken                    |
| Vorbereitungsarbeiten              | 87'400.00                  |
| Gebäude                            | 1'644'800.00               |
| Umgebung                           | 111'000.00                 |
| Baunebenkosten und Übergangskonten | 149'900.00                 |
| Ausstattung                        | 186'900.00                 |
| Reserve von circa 15 %             | 320'000.00                 |
| <b>Total</b>                       | <b><u>2'500'000.00</u></b> |

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. 86'000.– auf das Geschenk der Schaffhauser Kantonalbank, welches zusammen mit der Entnahme von Fr. 1.15 Mio. für den Umbau und die Sanierung des Trottentheaters damit aufgebraucht wäre. Diese Entnahme haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger bereits früher beschlossen.

## 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 ✓ |
| Beschluss Einwohnerrat | 2. Mai 2013 ✓       |
| Volksabstimmung        | 9. Juni 2013        |
| Baubeginn              | September 2013      |
| Eröffnung              | Frühsommer 2014     |



Ansicht von Nordost

## **8. Obligatorische Abstimmung**

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

## **9. Beratung und Empfehlung des Einwohnerrats**

### **9.1 Kommission**

Der Einwohnerrat hat am 7. März 2013 eine fünfköpfige Kommission mit der Prüfung dieses Geschäfts beauftragt. Die Kommission hat zwei Mal getagt. An der ersten Sitzung war auch der Architekt anwesend, welcher Fragen der Kommissionsmitglieder beantwortete. Zudem beauftragte die Kommission den Gemeinderat, abklären zu lassen, was die Installation einer Photovoltaik- oder eventuell einer Solaranlage kosten würde, welche in der Lage wäre, namentlich in der Übergangszeit oder während Schlechtwetterphasen, das Badewasser um bis zu 6°C zu erwärmen.

Der Gemeinderat legte das Ergebnis an der zweiten Sitzung vor und empfahl, von diesem Vorhaben abzusehen. Die geschätzten Kosten betragen Fr. 250'000.– sowie wiederkehrende Kosten von jährlich Fr. 20'000.– für eine Erhöhung der Badewassertemperatur um etwa 1.5°C, was in keinem vernünftigen Verhältnis zur effektiven Nutzungsdauer dieser Anlage von wenigen Wochen pro Jahr steht. Die Kommission übernahm diese Ansicht. Mit jeweils 3 Ja bei einer Enthaltung und der Abwesenheit eines Kommissionsmitglieds stimmte die Kommission den beiden Anträgen des Gemeinderats zu.

### **9.2 Einwohnerrat**

Der Einwohnerrat beriet am 2. Mai 2013 das vorliegende Geschäft und bewilligte mit 18 Ja gegen 0 Nein bei 2 Enthaltungen den beantragten Kredit von Fr. 2.5 Mio. Die Entnahme von Fr. 1.5 Mio. aus dem Gemeindeentwicklungsfonds fand mit 19 Ja gegen 0 Nein bei 1 Enthaltung eine klare Mehrheit.

## 10. Abstimmungsfragen

### 10.1 Frage 1

*Bewilligen Sie für den Neubau des Gebäudes Schwimmbad Otterstall einen Kredit von Fr. 2'500'000.–, welcher auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von April 2012 von 102.4 (April 2010 = 100) basiert und sich entsprechend der Teuerung verändert?*

### 10.2 Frage 2

*Stimmen Sie der Entnahme von Fr. 1'500'000.– aus dem Gemeindeentwicklungsfonds für den Neubau des Gebäudes Schwimmbad Otterstall zu?*

Neuhausen am Rheinfall, 26. Februar 2013

Namens des Gemeinderates:

Der Gemeindepräsident: *Dr. Stephan Rawyler*

Die Gemeindeschreiberin: *Olinda Valentinuzzi*

Neuhausen am Rheinfall, 2. Mai 2013

Namens des Einwohnerrates:

Der Präsident: *Dr. Urs Hinnen*

Die Aktuarin: *Sandra Ehrat*

## **Kurzinformation**

### **Wozu braucht es den Neubau des Gebäudes im Schwimmbad Otterstall?**

Die Gebäude des Schwimmbads Otterstall (Umkleidekabinen, Kasse, Kiosk etc.) sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Der Kiosk genügt den lebensmittelpolizeilichen Ansprüchen in keiner Weise mehr. Der Umkleidebereich, die Betriebsräume sowie das Dach weisen massive Mängel auf, welche einen Ersatz oder eine hinsichtlich der Kosten vergleichbare Totalsanierung erfordern.

### **Was kostet der Neubau im Schwimmbad Otterstall?**

Die Gesamtkosten betragen unter Einbezug einer Reserve von gegen 15 % Fr. 2'500'000.–. Davon sollen Fr. 1'500'000.– aus dem Gemeindeentwicklungsfonds entnommen werden.

### **Was sagen der Gemeinderat und der Einwohnerrat?**

Der Gemeinderat und der Einwohnerrat, dieser mit 18 : 0 Stimmen bei 2 Enthaltungen, empfehlen den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Kredit zu bewilligen und mit 19 : 0 Stimmen bei 1 Enthaltung die Kosten zu einem guten Teil mit einer Entnahme aus dem Gemeindentwicklungsfonds zu finanzieren.