

Die Stimmberechtigten der Politischen Gemeinde Rafz werden zu einer

GEMEINDEVERSAMMLUNG

**am Montag, 10. März 2014, 20.00 Uhr
im Zentrum Tannewäg in Rafz**

eingeladen. Folgende Geschäfte gilt es zu behandeln:

1. Vorberatung: Erstellung Saalsporthalle Schalmackerareal mit mobiler Bühne; Genehmigung Projekt und Baukredit über 12.5 Mio. Franken (Hauptantrag) sowie Variantenantrag für Anpassung des Baukörpers mit Einbau Klappbühne über 12.9 Mio. Franken, beides inkl. Erschliessung, 8 % MWST und allfälliger Reserve.

Die Schlussabstimmung findet an der Urne am 18. Mai 2014 statt.

2. Anfragen im Sinne von § 51 des Gemeindegesetzes.

Im Anschluss an die Gemeindeversammlung orientiert der Gemeinderat zudem über die Ende Januar / Anfang Februar 2014 durchgeführte Bevölkerungsumfrage.

Aktenauflage, Stimmregister und Anfragen

Die Akten, das Stimmregister und die Abschiede der Rechnungsprüfungskommission liegen zwei Wochen vor der Versammlung, also ab **Montag, 24. Februar 2014**, im Gemeindehaus Rafz (Schalter Kanzlei, 3. Ebene) während den ordentlichen Öffnungszeiten zur Einsicht auf. Interessierte Personen können ab dem gleichen Zeitpunkt die Weisungen in schriftlicher Form bei der Gemeindeverwaltung beziehen oder auf der Homepage www.rafz.ch unter den Rubriken "News" oder "Gemeindeversammlungen" herunterladen. Anfragen von allgemeinem Interesse sind gemäss § 51 des Gemeindegesetzes **spätestens 10 Arbeitstage** (Montag, 24. Februar 2014) vor der Gemeindeversammlung der Gemeindevorsteherschaft schriftlich und von der anfragenden Person unterzeichnet einzureichen.

Stimmberechtigung

Die Stimmberechtigung richtet sich nach dem Gesetz über die politischen Rechte.

Rafz, 24. Februar 2014

Gemeinderat Rafz



- 1. Vorberatung: Erstellung Saalsporthalle Schalmenackerareal mit mobiler Bühne; Genehmigung Projekt und Baukredit über 12.5 Mio. Franken sowie Variantenantrag für Anpassung des Baukörpers mit Einbau Klappbühne über 12.9 Mio. Franken, beides inkl. Erschliessung, 8 % MWST und allfälliger Reserve.**
-

VORBERATUNG

Die der Urnenabstimmung unterstehenden Geschäfte werden nach Art. 11 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz in der Gemeindeversammlung vorbereitet. Die Schlussabstimmung der allenfalls bereinigten Vorlage über die Genehmigung eines Baukredites über 12.5 Mio. Franken (Hauptantrag) sowie dem Variantenantrag für die Anpassung des Baukörpers mit Einbau einer Klappbühne über 12.9 Mio. Franken, beides inkl. Erschliessung, 8 % MWST und allfälliger Reserve, findet an der Urnenabstimmung am 18. Mai 2014 statt.

WEISUNG

Ausgangslage

Vorprojekt

Mit dem an der Gemeindeversammlung vom 4. Februar 2013 genehmigten Planungskredit in Höhe von 250'000 Franken exkl. bzw. 270'000 Franken inkl. MWST wurde das Büro schmidli architekten & partner AG, Tannewäg 26, 8197 Rafz, beauftragt, ein Vorprojekt für eine Mehrfachhalle gemäss der vom Gemeinderat im Juni 2012 genehmigten Grundlagenerarbeitung, Stand Juni 2012, in der südwestlichen Ecke des Schalmenackerareals auszuarbeiten.

Totalunternehmer-Submission

Die Erarbeitung dieses Vorprojekts erfolgte in enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Schule, dem Gemeinderat und den/mehreren Dorfvereinen. Am 21. Mai 2013 wurde das Vorprojekt an einem öffentlichen Informationsabend der interessierten Bevölkerung vorgestellt. Das Projekt wurde mehrheitlich für sehr durchdacht und auch mit dem Minergie-Standard als nachhaltig bewertet. Zu Diskussionen führten die bezifferten Kosten mit der Unsicherheit von 20 %, welche bei den erwähnten Kosten eine Abweichung von gut 2 Mio. Franken ergeben könnte. Aufgrund verschiedener Voten entschied der Gemeinderat, vor der Genehmigung des Kredites durch den Souverän, eine Totalunternehmer-Submission* für das Bauvorhaben durchzuführen und damit Klarheit über die Höhe der Kosten zu erhalten. Diese Kosten wurden der gemeinderätlichen Kreditlimite angerechnet.

*Der Totalunternehmer (TU) ist ein Bauunternehmer, der bei der Errichtung eines Bauwerkes neben der Bauausführung auch Planungsleistungen erbringt. Der Umfang der Planungsleistungen schwankt. In jedem Fall hat der TU die Ausführungsplanung (Werkplanung) zu erbringen, teilweise führt er auch die Entwurfs- und Genehmigungsplanung aus. Er übernimmt also im Gegensatz zum Generalunternehmer auch Planungsaufgaben, die ansonsten von direkt vom Bauherrn beauftragten Planern (Ingenieure und Architekten) erledigt werden. Zudem trägt er die Gesamtverantwortung für die Planung und Ausführung des Baus.

Variante Bühnensystem

Bezüglich des Bühnensystems können die Stimmberechtigten zwischen dem Hauptantrag für die Erstellung einer Saalsporthalle mit mobilem Bühnensystem und dem Variantenantrag für die Anpassung des Gebäudekörpers mit Einbau einer Klappbühne und den damit verbundenen Mehrkosten von 400'000 Franken inkl. MWST wählen. Da es sich um zwei sich ausschliessende Vorlagen handelt, entscheidet eine Stichfrage, welche der beiden Anträge (Hauptantrag oder Variantenantrag) angenommen werden soll.

Bauherrenbegleitung

Ende Juni 2013 hat der Gemeinderat die Kern Bauherrenberatung GmbH, (nachfolgend Bauherrenbegleitung genannt) Walchestrasse 25, 8006 Zürich, mit der Projektleitung zur Durchführung einer Totalunternehmer-Submission im selektiven Verfahren (zweistufiges Submissionsverfahren) beauftragt. Insgesamt beteiligten sich vier Bauunternehmen an der Submission, welche aufgrund des Vorprojektes vom Büro Schmidli architekten & partner AG und den gestellten Vorgaben ihre Offerten einreichten.

Aufgrund der höchsten Punktzahl der Angebotsauswertung mit den festgelegten Zuschlagskriterien hat der Gemeinderat Mitte Dezember 2013 den Bauauftrag für den Neubau einer Saalsporthalle mit mobiler Bühne sowie der Variante mit Klappbühne, vorbehaltlich der Zustimmung durch die Stimmberechtigten an der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2014 sowie der rechtskräftigen Erteilung der Baubewilligung, an die Implenia Schweiz AG, Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld vergeben.

Warum eine Saalsporthalle / 3-fach Sporthalle

Die zwei vorhandenen Einfachsporthallen Götzen und Schalmenacker bei den bestehenden Schulanlagen, können seit längerem der Nachfrage nicht gerecht werden und sind durch den Schulsport und die sporttreibenden Organisationen ausgelastet. Mit der geplanten 3-fach Sporthalle / Saalsporthalle können nebst neuen Sportarten auch Wettkämpfe, Turniere, Meisterschaften und gesellschaftliche Anlässe, wie Unterhaltungen, Chränzli, Grossversammlungen usw. abgedeckt werden. Nebst dem Schulsport sind gegen 20 sporttreibende Ortsvereine oder Organisationen, z.B. auch öffentliches Gesundheitsturnen, auf eine gute Sportinfrastruktur angewiesen. Von den rund 1'700 Personen (inkl. Schulsport), die sich sportlich betätigen, sind etwa die Hälfte jünger als 18 Jahre. Mehr Beweggründe und Angaben wie der provisorische Belegungsplan und das provisorische Nutzungsreglement für eine Saalsporthalle, sind im Grundlagendossier ersichtlich. Dieses kann im Internet auf der Gemeindehomepage unter www.rafz.ch / Direktzugriff (*Titel "Grundlagendossier Saalsporthalle"*) eingesehen werden. In diesem Dossier wird von einer Kostenschätzung +/- 20 % exkl. Erschliessung ausgegangen.

Baubeschrieb

Ausführung und Materialisierung sollen einem vernünftigen ansprechenden Zweckbau entsprechen. Das Projekt setzt bei einer schlichten Gesamterscheinung einige architektonische Schwerpunkte. Das um ein Geschoss abgesenkte Hallenniveau mit dem vorgelagerten Foyerkubus zeigt sich sehr gut landschaftsverträglich. Insbesondere entsteht zur bestehenden Schulanlage Schalmacker keine Konkurrenz. Die dezente Farbgestaltung kombiniert mit der bestehenden und neu angedachten Bepflanzung lässt das Volumen zusätzlich in der Landschaft verschwinden. Nähert man sich dem Eingang, regen die roten Vordachstützen und der Dachrand des Foyers zu Sport und Spiel an und schaffen eine Verbindung zum Rafzer-Wappen.

Im Innern prägen nebst den Sichtbeton-Wänden und den farbigen Kunststoffböden die Prallschutzwände aus Holz und vor allem die mit grossen Leimholzträgern überspannte Halle das moderne stimmige Ambiente.

Die Halle ist prioritär für die Sportnutzung gedacht. Nebst dem Schul- und Vereinssport können dank dem Foyer mit einfachem Officeraum und der Zuschauergalerie auch diverse Turniere und Wettkämpfe mit grösserer Personenzahl durchgeführt werden. Ab und zu soll die Anlage auch für kulturelle resp. gesellschaftliche Anlässe zur Verfügung stehen. Eine mobile Bühne und Mobiliar für 500 Personen sind in der Grundausstattung enthalten. Die Bevölkerung kann an der Urne anstelle der mobilen Bühne über einen Zusatzkredit für eine grosse Klappbühne entscheiden. Die Gesamtbelegung der Halle ist auf maximal 800 Personen ausgelegt (Brandschutz).

Die Saalsporthalle Schalmacker wird im Minergie-Standard erstellt. Eine gut wärmedämmte Gebäudehülle, der Anschluss an die Holzwärmegeossenschaft Rafz (HWG) und die Warmwasser-Aufbereitung mit ca. 40 m² Solarkollektoren sind die wesentlichen Elemente für eine nachhaltige Energienutzung. Zur Energiegewinnung soll das Hauptdach der Halle einer Trägerschaft für eine Fotovoltaik-Anlage zur Verfügung gestellt werden. Lösungen mit externen Contractern oder eine neu zu gründende ortsansässige Solargeossenschaft müssen nach der Kreditgenehmigung geprüft werden. Je nach Anordnung der Kollektorflächen, aufgeständerte Südausrichtung oder nur leicht geneigte Ost-West-Ausrichtung, sind Panelflächen von ca. 250 bis 900 m² mit einem Jahresertrag zwischen ca. 35'000 bis 110'000 kWh realisierbar.

Bauprojekt

Bauvorhaben

Beim Bauvorhaben handelt es sich um den Bau einer 3-fach Sporthalle (Saalsporthalle) mit einem mobilen Bühnensystem (Hauptantrag) und der Option für eine Klappbühne (Variantenantrag).

Standort

Aus der Grundlagenerarbeitung ging der Standort südwestlich der bestehenden Schulhausanlage Schalmeneracker als der Geeignetesten hervor.



Raumprogramm

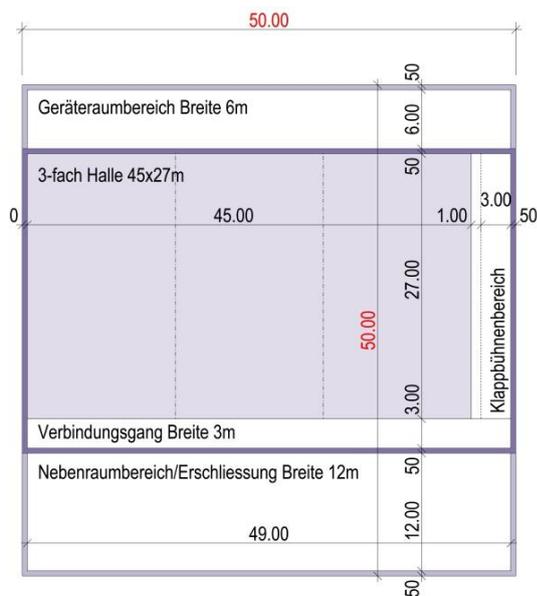
Kernstück des Bauvorhabens bildet die 27 m x 45 m grosse 3-fach Sporthalle, welche ergänzt wird mit einer einfachen Mehrzwecknutzungsmöglichkeit (Bühnensystem, Foyerinfrastrukturen).

Das Bauvorhaben beinhaltet die nachfolgenden Räume und Einrichtungen:

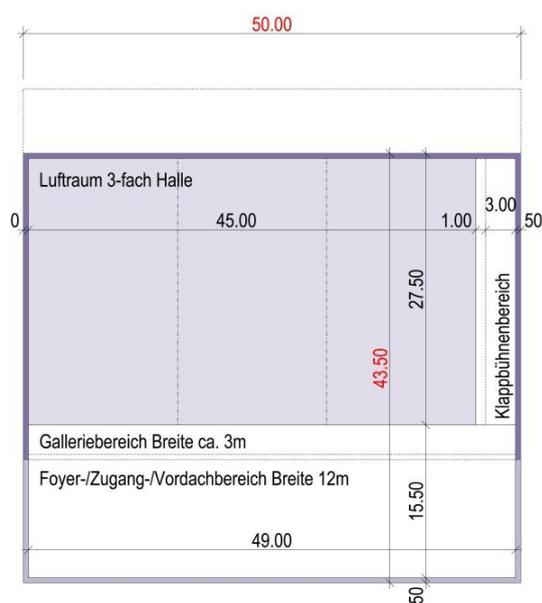
Raum Typ	Anzahl	Normen / Richtlinien	Nettonutzfläche pro Einheit	Total Nettounutzfläche	Min. Raumhöhe
Dreifach-Sporthalle	1	27x45 m	1215	1215	8
Klappbühnenbereich	1	200 m ²	200	200	8
Geräteraum (6m x 45, durchgehend)	3	240 m ²	90	270	2.6
Zuschauergalerie	1			ca. 240	4.
Garderoben (Banklängen je 12 m)	6	20 m ²	20	120	2.6
Duschen + Trockenzone	6	20 m ²	20	120	2.6
WC-Anlagen Sportbetrieb	2	10 m ²	10	20	2.6
Garderobe Lehrkräfte inkl. Dusche/WC	1	20 m ²	20	20	2.6
Sanitätszimmer/Schiedsrichtergarderobe inkl. 1 Dusche)	1		126	12	2.6
Foyer/Garderobe kombiniert mit Eingangshalle des Schultraktes, hier nur Anteil Sporthalle, mit Theke/Office	1	70 m ²	136	136	3
Reserveraum	1	72m2	72	72	3
Mobiliar (500 Personen)	1		24	24	2.6
Toilettenanlagen für 500 max. Besucher	5	5	25	25	2.6
Liftanlage					
Aussengeräteraum	1	20 m ²	20	20	2.6
Küche auch für Vereine inkl. Lagerraum	1	40 m ²	40	40	2.6
Putzraum	1	14 m ²	10	10	2.6
Technik		nach Bedarf			
Büro Hauswartung / Vereinsnähe	1		14	14	2.6
Aussen-WC	1	3 m ²	3	3	2.6
Erschliessungsflächen/Mauern	20%			512	
Gedeckter Aussenraum für Mittagstisch/Festbetrieb	1		50	57	2.6
Total				3130 m²	

Grobes Layout 3-fach Sporthalle

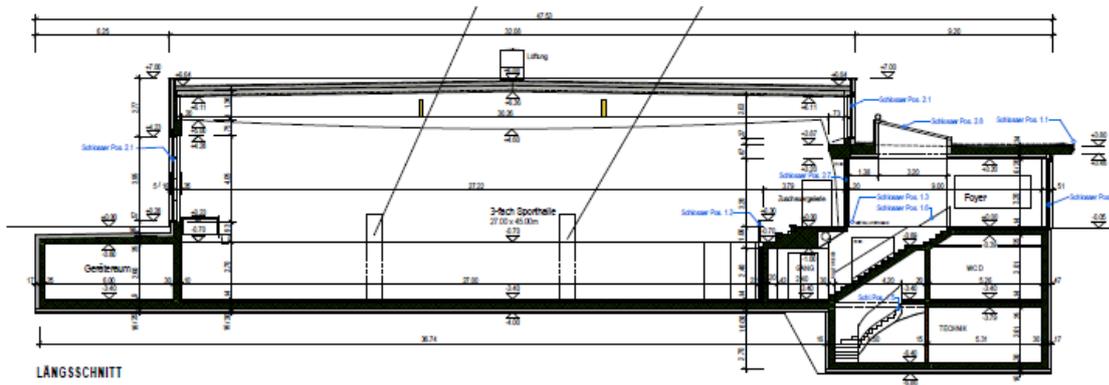
Untere Ebene:



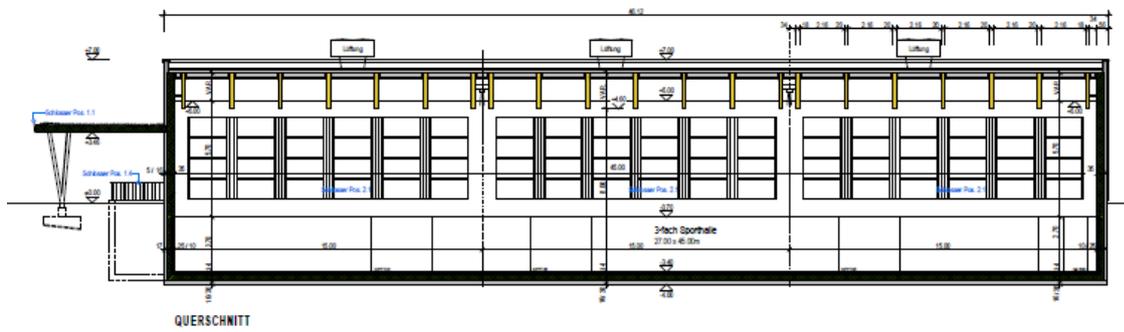
Obere Ebene:



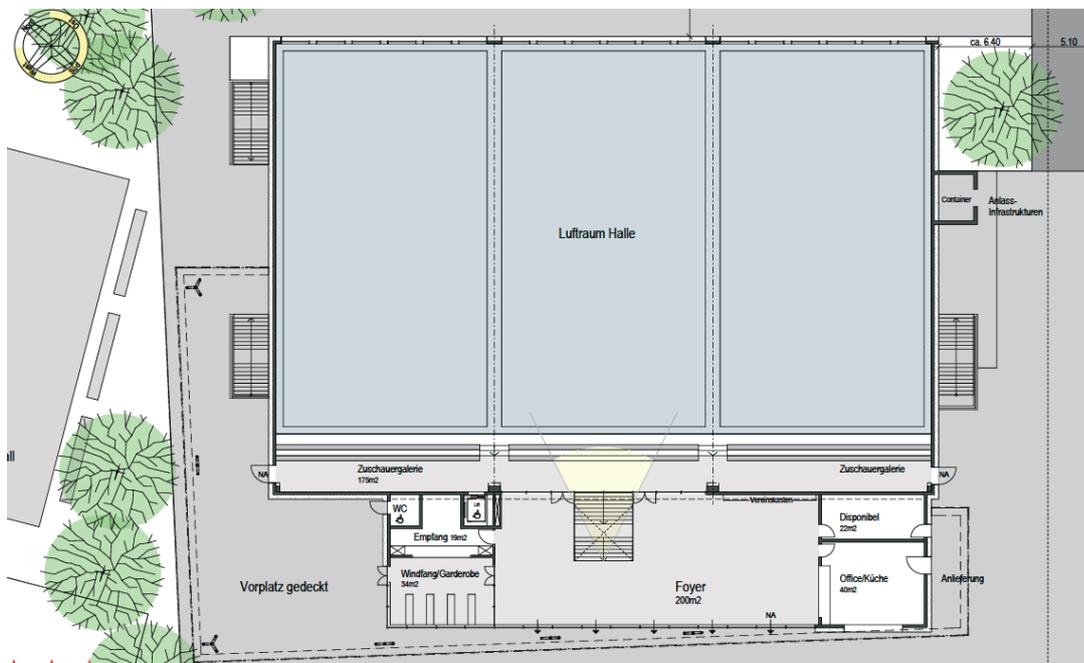
Längsschnitt



Querschnitt

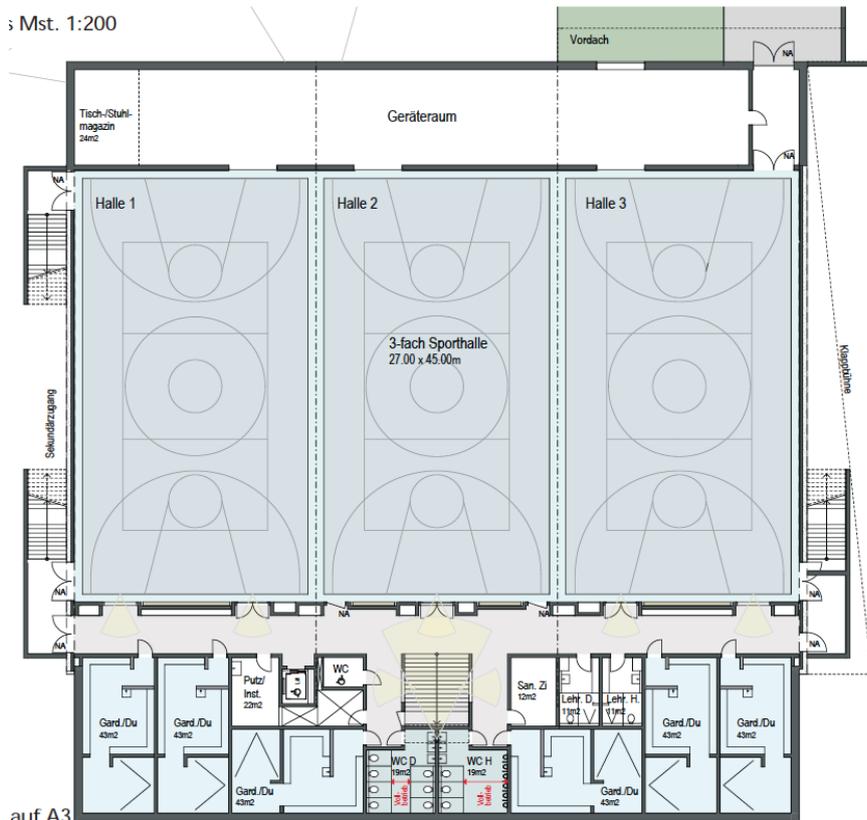


Eingangsgeschoss ohne Anpassung Klappbühne



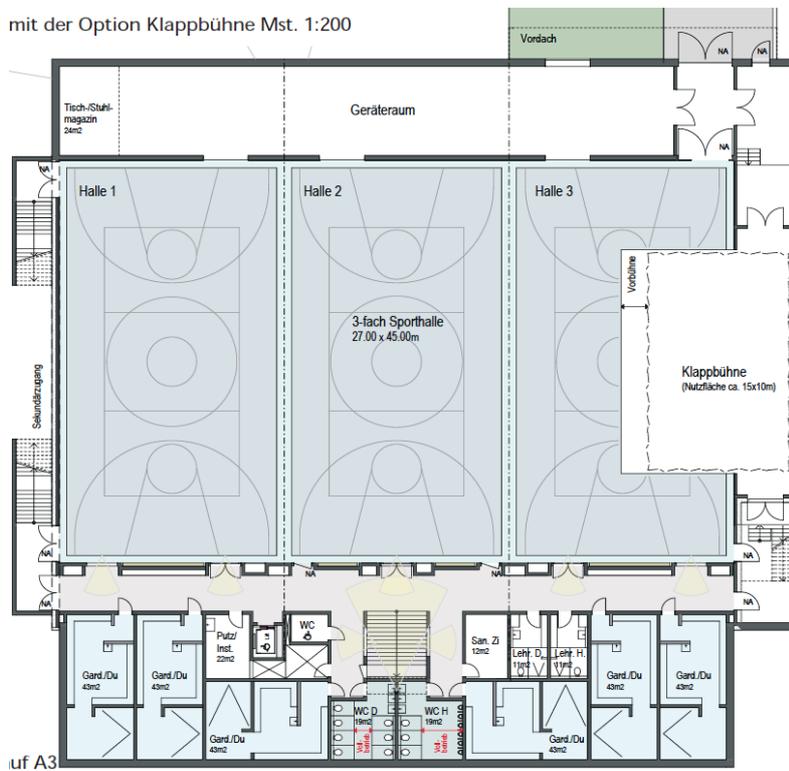
Saalgeschoss

Mst. 1:200



Saalgeschoss mit Option Klappbühne

mit der Option Klappbühne Mst. 1:200



Kosten

Zusammenfassung

• Erschliessungskosten	Fr. 790'000.--
• Erstellungskosten mit mobiler Bühne, TU-Angebot inkl. Budgetpositionen	Fr. 10'620'000.--
• Baubewilligungs- und Anschlussgebühren, Baunebenkosten, Bauherrenleistungen	Fr. 588'200.--
• Reserve / Rundungen	<u>Fr. 501'800.--</u>
Total Kosten Neubau Saalsporthalle / 3-fach Sporthalle inkl. mobiler Bühne, inkl. 8 % MWST	<u>Fr. 12'500'000.--</u>

Option Klappbühne / Variantenantrag

• Mehrkosten für Anpassung Baukörper und Einbau Klappbühne inkl. 8 % MWST	Fr. 400'000.--
--	----------------

Allfällige Subventionsbeiträge von Swisslos-Sportfonds ca. 300'000 Franken und allenfalls 5 bis 10 % aus der Sportförderung KASAK ZH-Anlagekatalog (Kantonales Sportanlagenkonzept) für Anlagen von regionaler und kantonaler Bedeutung sind nicht berücksichtigt. Die Gesuche sind eingereicht, werden aber erst später offiziell genehmigt.

Der Kreditantrag über 12.5 Mio. Franken inkl. Variantenantrag für die Klappbühne ist durch die durchgeführte TU-Submission und die durchgeführte Submission für die Erschliessung verlässlich.

Die noch zu bestellende Baukommission und die Bauherrenbegleitung werden verpflichtet, eine genaue Kostenkontrolle zu führen und einzuhalten. Ein allfälliges Sparpotential bei der Erschliessung und der Umgebungsgestaltung ist zu prüfen.

Kapital- und Betriebskosten

Saalsporthalle

Kapitalkosten (in Franken) ohne Erschliessung und Reserve

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Buchwert	0	630'000	8'667'000	8'880'300	7'992'270	7'193'043
Investitionen laufendes Jahr	700'000	9'000'000	1'500'000	0	0	0
Beiträge	0	0	300'000	0	0	0
Wert vor Abschreibung	700'000	9'630'000	9'867'000	8'880'300	7'992'270	7'193'043
Abschreibungen	70'000	963'000	986'700	888'030	799'227	719'304
Zinsen 2.0 %	14'000	192'600	197'340	177'606	159'845	143'860
Kapitalkosten pro Jahr	84'000	1'155'600	1'184'040	1'065'636	959'072	863'164

Betriebskosten (in Franken)

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Betriebliche Folgekosten (2 % der Anlagekosten)	0	0	110'000	220'000	220'000	220'000
Personelle Folgekosten	0	0	30'000	60'000	60'000	60'000
Folgerträge	0	0	0	0	0	0
Betriebskosten pro Jahr	0	0	140'000	280'000	280'000	280'000

Folgekosten total (in Franken) ohne Erschliessung und Reserve

	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Kapitalkosten	84'000	1'155'600	1'184'040	1'065'636	959'072	863'164
Betriebskosten	0	0	140'000	280'000	280'000	280'000
Folgekosten pro Jahr	84'000	1'155'600	1'324'040	1'345'636	1'239'072	1'143'164

Terminprogramm / weiteres Vorgehen

1. Vorberatende Gemeindeversammlung über Bauprojekt und Baukredit: 10. März 2014
2. Urnenabstimmung über Bauprojekt und Baukredit: 18. Mai 2014
3. Bereinigung und Unterzeichnung TU-Werkvertrag in Zusammenarbeit mit der Bauherrenbegleitung: Frühling 2014
4. Bestellung Baukommission, bestehend aus Bauherrenbegleitung, TU-Verantwortlichem und fünf Mitgliedern aus Gemeinderat, Schulpflege und Vereinsvertretern: Frühling / Sommer 2014
5. Ausarbeitung Detailprogramm mit Totalunternehmer: Frühling / Sommer 2014
6. Baueingabe: Sommer 2014
7. Bauausführung: Ende 2014 bis Frühling 2016
8. Einweihung: Frühling 2016

Erwägungen

Nach Art. 10 Abs. 1 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Rafz (GO) unterstehen Beschlüsse für neue Ausgaben und Zusatzkredite oder entsprechende Ausfälle in den Einnahmen von mehr als 2 Mio. Franken bei einmaligen und von mehr als 200'000 Franken bei jährlich wiederkehrenden Ausgaben der Urnenabstimmung.

Das der Urnenabstimmung unterstehende Geschäft wird nach Art. 11 GO in der Gemeindeversammlung vorberaten. Die Schlussabstimmung über die bereinigte Vorlage erfolgt an der Urnenabstimmung am Sonntag, 18. Mai 2014.

Rafz, 7. Januar 2014

Gemeinderat Rafz

Der Präsident: Der Schreiber:

Jürg Sigrist

Marc Bernasconi

**Behördliche Referenten: Gemeindepräsident Jürg Sigrist
und Planungs- und Hochbauvorständin Hélène Sigrist**

Abschied Rechnungsprüfungskommission vom 6. Februar 2014

Der Gemeinderat beantragt für die Erstellung einer Saalsporthalle einen Baukredit über 12.5 Mio. Franken. Ebenfalls zur Abstimmung vorgelegt wird eine Variante mit der Anpassung des Baukörpers für den Einbau einer Klappbühne mit Mehrkosten von 400'000 Franken, total 12.9 Mio. Franken.

Die RPK hat die beiden Anträge eingehend geprüft. Den Mehrkosten für die Klappbühne steht der Mehrwert für eine breitere und flexiblere Nutzung der Saalsporthalle gegenüber.

Für das gesamte Projekt ist ein sorgfältiges Projektmanagement (Baukommission, Bauherrenbegleitung / Projektleitung) unerlässlich. Die RPK erwartet eine regelmäßige, transparente Information über die Einhaltung der Kostenkontrolle. Bei der Bestellung der Baukommission legt die RPK Wert auf die fachliche Kompetenz der Mitglieder.

Für die Urnenabstimmung vom Sonntag, 18 Mai 2014 beantragt die RPK die Abnahme des Bauprojektes und des Baukredites „Saalsporthalle Schalmenackerareal, Neubau einer 3-fach Sporthalle mit mobilem Bühnensystem“ (Hauptantrag) über 12.5 Mio. Franken inkl. Erschliessung, 8 % MWST und Reserve sowie des Variantenantrages „Saalsporthalle Schalmenackerareal, Neubau einer 3-fach Sporthalle mit Klappbühne“ über 12.9 Mio. Franken inkl. Erschliessung, 8 % MWST und Reserve.

Rafz, 6. Februar 2014

Rechnungsprüfungskommission Rafz

Der Präsident: Der Aktuar:

Karl Schweizer

Hans Jakob Urech