



## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates der Sitzung vom 17. November 2020

- 193    28.    Liegenschaften, Grundstücke  
      28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke  
      28.03.36 Schwimmbad Eichbüel

### **Schwimmbad Eichbüel – Sanierung, Variantenentscheid; Beschlussfassung**

---

#### **Ausgangslage**

Das Schwimmbad Eichbüel wurde im Jahr 1964 als Freibad eröffnet. Während den vergangenen 57 Betriebsjahren wurde das Schwimmbad noch nie gesamtheitlich saniert. Die Grundstruktur der Anlage blieb bis auf die Erweiterung der Becken im Sprungturbereich sowie der teilweisen Erneuerung der Wasseraufbereitung im Jahr 2006 und des Umbaus des Eingangsbereichs im Jahre 2008 praktisch unverändert.

Inzwischen hat ein Grossteil der substanziellen Anlageteile, speziell die Gebäude, Badwassertechnik und der Gastronomieteil, ihre Lebensdauer erreicht oder bereits überschritten. Zu der erreichten Lebensdauer der einzelnen Anlageteile kommt hinzu, dass sicherheitstechnisch zwingend geforderte Voraussetzungen für einen gesicherten Betrieb nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen oder ungenügend abgedeckt sind. Damit das Schwimmbad weiterhin betrieben werden kann und die notwendigsten sicherheitsrelevanten Anforderungen erfüllt werden können, sind erhebliche Investitionen notwendig, ohne dass sich daraus einen substantiellen Mehrwert für die Anlage und die Gemeinde ergeben würde.

Das Bauwerk wie auch die gesamte Technik inkl. Badwasseraufbereitung weisen einen erheblichen Erneuerungsbedarf auf. Je nach Sanierung kann durch die darin geplanten baulichen Massnahmen das gesamte Betriebskonzept effizienter gestaltet und optimiert werden. Dadurch könnten die Betriebskosten und somit der Kostendeckungsgrad optimiert und das jährliche Defizit reduziert werden.

#### **Wasserqualität**

Im Rahmen der von der Firma Hunziker Betatech AG aus Winterthur erstellten Zustandsanalyse ist festgestellt worden, dass die technischen Anlageteile, im speziellen die Schwimmbadtechnik mit der Wasseraufbereitung, nicht mehr dem aktuellen Stand entsprechen. Die Wasseraufbereitungsanlage erfüllt bei hohen Temperaturen und bei einem gleichzeitig hohen Besucheraufkommen die Mindestanforderungen, welche an die Wasserqualität gestellt werden, nicht mehr. Im vergangenen Jahr – mit überdurchschnittlich warmen Temperaturen und hohem Besucheraufkommen – wurde im Rahmen der durch das kantonale Labor Zürich durchgeführten Wasserqualitätskontrollen die Wasserqualität im Mehrzweckbecken im Nichtschwimmerteil sowie im Kinderplanschbecken beanstandet bzw. der maximal zulässige Anteil an Chlorat im Badewasser wurde überschritten. Damit die erforderliche Wasserqualität erreicht werden konnte, mussten täglich erhebliche Mengen an Frischwasser ins System eingespeist werden.

#### **Wasserverbrauch und -verlust**

Damit die notwendige Wasserqualität gewährleistet werden kann, müssen teilweise erhebliche Mengen an Frischwasser zugeführt werden. Im vergangenen Jahr betrug der gesamte Wasserverbrauch inklusive der einmaligen Beckenfüllung von 1'495 m<sup>3</sup> rund 6'735

m<sup>3</sup>. Dies bedeutet, dass über die gesamte Badesaison hinweg rund 5'240 m<sup>3</sup> Frischwasser – also rund das 2,5 fache des Beckenvolumens an Wasser – hinzugefügt werden mussten. Mit dem natürlichen täglichen Wasserverlust bedeutet das bei einer Betriebssaison von rund 130 Betriebstagen (ohne Tage, an welchen das Bad aufgrund von Schlechtwetter geschlossen war) für das Jahr 2019, dass täglich ca. 40 m<sup>3</sup> sprich 40'000 Liter Wasser eingespeist bzw. verbraucht wurden.

In den vergangenen zwei Jahren wurde zudem - aufgrund des stetigen Frischwasserverbrauchs – ein permanenter Wasserverlust festgestellt. Die Ursache konnte bis jetzt trotz Untersuchungen nicht eruiert werden.

### **Bauliche und technische Mängel**

Die Zustandsanalyse hat verschiedene Mängel zutage gefördert. Die gravierendsten sind:

#### **Gebäude**

- Betontragwerk mit lokalen Korrosionsstellen
- Flachdach undicht
- Keine vorschriftsgemässe Netztrennung nach SVGW
- Lagerung Chemikalien nicht vorschriftsgemäss
- Güterumschlagplatz nicht AWEL-konform
- Küche sanierungsbedürftig

#### **Badewassertechnik**

- Steuerung veraltet, vollständiger Ersatz notwendig
- Wasserfiltergeschwindigkeit über Normwert (zu kleine Filterbehälter)
- Korrodierte Anlageteile und Filterpumpe
- Rückspülgebläse hat seine Lebensdauer erreicht
- Fehlendes Spülbecken

#### **Becken**

- Bei Planschbecken keine allseitige Überlaufrinne gemäss Norm

#### **Rutschbahn**

- Keine separate Chlorimpfstelle bzw. Zuführungsmöglichkeit von Chlor vorhanden
- Nicht konforme Entwässerung des Landbeckens ins Schwimmbecken

#### **Umgebung**

- Kanalisations-, Regen- und Schmutzwasserleitungen teilweise in schlechtem Zustand

### **Unterhalts- und Betriebskosten sowie Defizite**

Wie jedes durch die öffentliche Hand betriebene Schwimmbad entstehen auch für die Gemeinde Oetwil am See aus dem Betrieb des Schwimmbads finanziell jährliche Defizite, welche durch den öffentlichen Finanzhaushalt durch die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler getragen werden müssen. Im laufenden Jahr stehen sich budgetierte Einnahmen von Fr. 76'000.00 und budgetierten Aufwendungen von Fr. 439'800.00 (inkl. planmässiger Abschreibungen) gegenüber. Somit wurde für das Jahr 2020 ein Aufwandsüberschuss im Umfang von Fr. 363'800.00 budgetiert. Im Zuge der COVID-19 Einschränkungen sowie den damit zusammenhängenden zusätzlichen Aufwendungen sowie den Mindereinnahmen aufgrund der verkürzten Saisondauer muss heute von einem wesentlich höheren Aufwandüberschuss ausgegangen werden.

Im Jahr 2019 standen effektive Erträge von Fr. 83'103.00 (exkl. Rückerstattungen und Kostenbeteiligungen Dritter) Aufwendungen in der Höhe von rund Fr. 426'876.00 gegenüber. Somit betrug der effektive Aufwandüberschuss im vergangenen Jahr rund Fr. 341'590.00.

Der laufende Unterhaltsaufwand, um das Schwimmbad weiterhin in Betrieb zu halten, wird sich kontinuierlich erhöhen. Der Betrieb der Anlage kann in heutigen Zustand maximal noch für die nächsten 2 – 5 Jahre garantiert werden, unter Vorbehalt laufend höheren Unterhalts- und Betriebskosten. Es besteht latent das nicht zu unterschätzende Risiko, dass das Schwimmbad während der Saison aufgrund von Mängeln den Betrieb einstellen bzw. sofort geschlossen werden muss.

### **Sicherheit**

Damit einerseits die heute geltenden Sicherheitsnormen und Vorschriften im Bereich der Schwimmbadtechnik, Wasseraufbereitung sowie andererseits im Bezug auf die Umwelt eingehalten werden können, muss die Anlage in den nächsten 2 – 3 Jahren zwingend saniert werden. Die Gemeinde als Betreiberin der Anlage muss sich dabei grundsätzlich vorab die Frage stellen, ob aus finanzieller Sicht die öffentliche Hand weiterhin ein Schwimmbad betreiben will.

### **Sanierungsvarianten**

Auf der Grundlage der Zustandsanalyse, die durch das Ingenieurbüro Hunziker Betatech AG aus Winterthur erstellt und dem Gemeinderat präsentiert wurde, sind gemeinsam mit dem Ressort Bau und Liegenschaften drei Sanierungsvarianten erarbeitet worden.

#### Variante 1 (reine Werterhaltung)

In dieser Variante wird das Schwimmbad – ohne dass am Gebäudebestand bzw. deren Struktur Änderungen vorgenommen werden – im Bestand saniert.

Dabei wird die Raumaufteilung innerhalb der Gebäude nicht weiter behandelt. Somit können die heute aufgrund der räumlichen Gegebenheiten bestehenden betrieblichen und konzeptionellen Defizite nicht behoben werden.

Das äussere Erscheinungsbild des Schwimmbads bleibt für den Betrachter bzw. die Gäste – bis auf die zusätzlich notwendige Erweiterung des Ausgleichsbeckens – unberührt.

#### Variante 2

In der Variante 2 werden innerhalb der Gebäude bereits erhebliche bauliche und räumliche Anpassungen vorgenommen. An der äusseren Grundgebäudestruktur im Bezug auf das Volumen und die Wahrnehmung werden keine grösseren Veränderungen vorgenommen. Innerhalb der Gebäude werden aber die räumlichen Verhältnisse effektiv und konzeptionell neu gegliedert und auf die betrieblichen und funktionalen Bedürfnisse hin angepasst.

Im Gebäude, wo heute die Garderobe und Kasse untergebracht sind, soll künftig der Gastronomieteil sowie sämtliche für den Betrieb notwendigen Räume wie Kasse, Sanitätszimmer und Lager untergebracht werden. Ausgenommen davon sind die Technikräume im UG des Hauptgebäudes. Die Anlieferung für die Gastronomie sowie für den Schwimmbadbetrieb erfolgt jeweils über einen separaten Zugang.

Das Hauptgebäude, wo heute der Gastronomieteil, WC sowie Lager und Garderoben untergebracht sind, werden zu einem ausschliesslich für die Gäste des Schwimmbads vorgesehenen Gebädetrakt umfunktioniert, wo im EG die Garderoben und das WC vorhanden sind.

Der Hauptzugang zum Schwimmbad wird umgelegt und erfolgt neu separat von der Seite des Sportplatzes her.

Vorteile dieser Variante sind, dass der heute im Untergeschoss / Tiefparterre des Hauptgebäudetraktes gelegene Lagerraum der Gastronomie mit der Tiefkühlzelle sowie der für den Betrieb notwendigen Räume des Schwimmbadpersonals heute im EG / Hochparterre gelegen, neu im gleichen Gebäude untergebracht sind. Somit ist das Hauptgebäude mit den Garderoben und sanitären Einrichtungen ausschliesslich für die Gäste des Schwimmbads vorgesehen.

Mit dieser Variante wird aus betrieblicher Sicht der durch die Gäste genutzte Gebäudetrakt klar und objektiv wahrnehmbar vom betrieblichen Teil der Anlage abgetrennt. Dadurch kann die konzeptionelle Nutzung der Gebäude sowie die damit zusammenhängenden Betriebsprozesse auf die Bedürfnisse der jeweiligen Anspruchsgruppen hin optimiert und angepasst werden.

Durch die Verlegung des Haupteingangs wird versucht, die heute sehr zentralen Verkehrsströme im Bereich des Ein- und Ausgangs zwischen Besuchern, Gästen der Gastronomie sowie des Betriebspersonals zu entflechten. Gerade heute im Bezug auf die Hygiene- und Abstandsvorschriften infolge COVID wird diesem Anliegen erhöhte Wichtigkeit beigemessen.

Durch den neuen Zugang geht etwas vom ursprünglichen Charakter der Anlage verloren. Zudem muss der heute bestehende Standort des Spielplatzes verschoben werden.

### Variante 3

Bei der Variante 3 werden die Gebäude in ihrer Bausubstanz teilweise verändert und erweitert aber auch reduziert. Dadurch verändert sich das äussere Erscheinungsbild der Anlage und somit werden auch für den Besucher die baulichen Veränderungen bzw. die getätigten Investition im Zuge der Sanierung bewusst wahrnehmbar. Zusätzlich wird der Gebäudetrakt, in welchem die Gastronomie und sanitären Anlagen untergebracht sein werden, optional soweit angepasst, dass sollte der Betrieb des Clubhauses des FC Oetwil am See einmal nicht mehr fortgeführt werden, durch gezielte minimale bauliche Massnahmen das Gebäude zu einem zentralen Gastronomiezentrum für die gesamte Sportanlage erweitert werden kann.

Der den heutigen Anforderungen zu knapp bemessene Hauptein- und –ausgangsbereich zur Anlage wird verbreitert, wodurch das Hauptgebäude im Eingangsbereich um etwa 1 -2 Meter in der Längsrichtung abgebrochen wird, um dieses dann seitlich im Bereich des Ausgleichbeckens – Richtung Lieburgerbach hin – zu erweitern. Ähnlich wie bei der Variante 2 wird bei der Variante 3 die Raumaufteilung sowie die Nutzung innerhalb der Gebäude komplett neu angeordnet. Im Hauptgebäude befinden sich dann die Garderoben sowie die Räumlichkeiten für das Schwimmbadpersonal. Im Gebäude, wo heute die Kasse sowie zwei Garderoben untergebracht sind, werden neu die sanitären Anlagen und die Gastronomie mit ihren Lagerflächen untergebracht. Die Anlieferung für den Gastronomiebetrieb sowie der Betriebsmittel für den Schwimmbadbetrieb erfolgt jeweils über separate Umschlagplätze und sind somit klar voneinander getrennt.

Diese Variante ist sicher die aufwendigste, auch hinsichtlich der Kosten die teuerste, bietet jedoch im Hinblick auf die künftige Entwicklung im Bereich Sport und Jugendförderung enormes Potenzial.

Vorteile dieser Variante sind weiter eine vom Schwimmbadbetrieb autonome Gastronomie, funktionale Anordnung und Gliederung der Gebäudenutzung, Entflechtung der Verkehrswege sowie hinsichtlich der Sicherheit ein besserer Überblick des Schwimmbadpersonals über die Anlage.

### Rutschbahn

In sämtlichen Varianten ist eine Erneuerung/Ersatz der Rutschbahn – ausgenommen der Badwassertechnik und –aufbereitung - nicht berücksichtigt. Sämtliche Leitungen und Anschlüsse bis zur Rutschbahn werden erneuert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst. Somit könnte die Rutschbahn zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig der restlichen Anlageteile ersetzt werden.

In sämtlichen Varianten ist ein personalunabhängiges Kassensystem vorgesehen. Aufgrund der heute bestehenden und begrenzten Platzverhältnisse im Ein- und Ausgangsbereich lässt sich ein solches System am besten im Rahmen der Variante 2 oder 3 realisieren.

### Grobkostenschätzung Sanierung Schwimmbad

#### Approximative Kosten Sanierung Schwimmbad Eichbüel - Oetwil am See

| BKP-Nr.  | BPK-Text  | Variante 1* in Fr. | Variante 2 in Fr. | Variante 3 in Fr. |
|--|---|--------------------|-------------------|-------------------|
| 11   | Räumungen, Terrainvorbereitungen                  | 3'000              | 3'000             | 3'000             |
| 13   | Baustelleneinrichtungen                           | 3'000              | 3'000             | 3'000             |
| 14   | Anpassungen an bestehende Bauten                  | 10'000             | 10'000            | 10'000            |
| 15   | Anpassungen an bestehende Erschliessungsleitungen | 134'000            | 134'000           | 134'000           |
| 21   | Rohbau 1  | 415'900            | 935'900           | 1'124'900         |
| 22   | Rohbau 2  | 281'000            |                   |                   |
| 23   | Elektro   | 228'600            | 238'600           | 238'600           |
| 24   | Lüftung   | 15'000             | 15'000            | 15'000            |
| 25   | Sanitär   | 87'250             | 87'250            | 87'250            |
| 35   | Badwassertechnik                                  | 695'000            | 695'000           | 695'000           |
| 42   | Gartenanlagen                                     | 102'000            | 102'000           | 102'000           |
| 56   | Übrige Baunebenkosten                             | 20'000             | 20'000            | 20'000            |
| 58   | Reserve 5%  | 96'700             | 109'150           | 118'600           |
| 59   | Honorare 20%                                      | 386'900            | 436'700           | 474'500           |
|  | <b>Zwischentotal</b>                              | <b>2'478'350</b>   | <b>2'789'600</b>  | <b>3'025'850</b>  |
|  | MWST 7.7%   | 190'833            | 214'799           | 232'990           |
|  | <b>Total Grobkosten +/- 25 % inkl. MWST</b>       | <b>2'669'183</b>   | <b>3'004'399</b>  | <b>3'258'840</b>  |
| <b>Approximative Mehrkosten Varianten 2 + 3 inkl. MWST +/- 25%</b> |   | --                 | <b>335'216</b>    | <b>589'658</b>    |

\* Bei der Variante 1 handelt es sich ausschliesslich um Werterhaltungskosten, welche unabhängig der Varianten 2 und 3 im Rahmen der Sanierung für einen weiteren Betrieb notwendig sind.

Die Grobkostenschätzung verfügt über eine Kostengenaugigkeit von +/- 25%.

### Haltung Ressort Bau und Liegenschaften

Vorbehältlich der Gemeinderat sowie die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde wünschen zukünftig über ein funktionsfähiges Schwimmbad innerhalb der Gemeinde zu verfügen und berücksichtigt man die in der Grobkostenschätzung veranschlagten Kosten für die Variante 1 (reine Werterhaltung) im Umfang von +/- 25% Fr. 2'669'183.00, empfehlen wir die Variante 2 oder 3 zur Weiterentwicklung. Der Mehrwert, welcher durch die Variante 2 oder 3 im Verhältnis zur Variante 1 in Bezug auf die Mehrkosten erzielt werden kann, ist nach Ansicht des Ressorts Bau und Liegenschaften enorm.

### **Variantenentscheid**

Die von der Behörde bevorzugte und im Rahmen dieses Beschlusses verabschiedete Variante dient als Grundsatzentscheid und bildet die Grundlage für die Weiterentwicklung des Projektes bis auf Stufe Vorprojekt mit dem Ziel, den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Gemeinde Oetwil am See ein Projektierungskredit als Gemeindeversammlungsgeschäft vorzulegen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Das Sanierungsprojekt Variante 3 wird genehmigt und weiterentwickelt.
2. Die Variante 3 für die Sanierung des Schwimmbads wird soweit weiterentwickelt, dass der Gemeinderat diese als Projektierungskredit an die Gemeindeversammlung überweisen kann.
3. Mitteilungen durch Protokollauszug an:
  - Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8400 Winterthur
  - Bau- und Liegenschaftenvorstand
  - Leiter Bau und Liegenschaften
  - Betriebsleiter Schwimmbad
  - Abteilung Finanzen
  - Abteilung Präsidiales

FF

Für richtigen Auszug

**Gemeinderat Oetwil am See**

  
Jürg Hess  
Gemeindepräsident

  
Daniel Sommerhalder  
Gemeindeschreiber

Versand: **20. Nov. 2020**