

## Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 15. Juli 2021

9	28.	Liegenschaften, Grundstücke
	28.03	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke
	28.03.36	Schwimmbad Eichbüel

### Sanierung Schwimmbad Eichbüel – Projektierungskredit

---

#### Ausgangslage

Das Schwimmbad Eichbüel wurde im Jahr 1964 in Betrieb genommen und bildet während den Sommermonaten einen festen Bestandteil des Freizeitangebots in Oetwil am See. Das Schwimmbad bildet einen identitätsstiftenden Ort, geniesst in breiten Teilen der Oetwiler Bevölkerung grosse Beliebtheit und wird rege genutzt. Wie viele Freibäder in der gesamten Schweiz hat inzwischen auch das Schwimmbad Eichbüel langsam aber sicher das Ende der zweiten Nutzungsphase erreicht und muss einer gesamtheitlichen Instandstellung unterzogen werden.

Das Schwimmbad Eichbüel präsentiert sich heute als Überlagerung verschiedener Teilerweiterungen und –erneuerung der vergangenen 57 Jahre. Nachdem der ursprüngliche Fabrikweiher von der Oetwiler Bevölkerung als Badeweiher genutzt wurde, beschloss die Gemeindeversammlung Anfangs der 60er Jahre den Neubau des eigentlichen Freibads. Anfangs der 90er Jahre wurden dann im Rahmen einer grösseren Instandsetzung gewisse Anlageteile erneuert und erweitert.

Allerdings stammen wesentliche Teile der Bausubstanz und der Technik noch immer aus der Erstellungszeit und sind stark sanierungsbedürftig. Die teilweise grösseren baulichen Mängel sowie die betrieblichen Anforderungen machen eine Gesamterneuerung unumgänglich, sofern der Vorbestand des Schwimmbads von der Oetwiler Bevölkerung gewünscht wird.

Die Firma Hunziker Betatech AG aus Winterthur, eine u.a. auf Schwimmbadbau spezialisierte Ingenieurfirma, erstellte im Jahr 2019 im Auftrag des Gemeinderats eine Zustandsanalyse. Darin wurden teils erhebliche bauliche und betriebliche Mängel an Anlageteilen identifiziert. Basierend auf der Zustandsanalyse wurde anschliessend der gesamte Werterhaltungsbedarf festgelegt, sowie die notwendigen baulichen Massnahmen für das Schwimmbad definiert. Als dann aber der gesamte Umfang der notwendigen Sanierungsarbeiten und die approximativen Projektkosten ersichtlich wurden, hat sich der Gemeinderat auf Grundlage der neu gewonnen Erkenntnisse zu einer Neu Beurteilung der Ausgangslage entschieden.

Daraufhin wurden gemeinsam mit der bereits für die Zustandsanalyse beauftragten Firma drei Varianten entwickelt, welche anschliessend die Basis für den Variantenentscheid gebildet haben. Der Gemeinderat hat die Kosten und Nutzen gegeneinander abgewogen und sich für die vorliegende Variante der Erneuerung und Teilerweiterung der Anlage entschieden.

#### Beschrieb bestehende Anlage

Das Schwimmbad Eichbüel verfügt über ein kombiniertes Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken mit Sprungturbereich. Neben dem mit einer Folie ausgekleideten Schwimmbecken liegt der Planschbeckenbereich aus Rohbeton für die Kinder. Neben der wunderbaren naturnahen Lage des Freibads befindet sich die eigentliche Attraktion, einen Anfang der 2000er Jahre erstellte, über 80 Meter lange Halbschalenrutschbahn, welche ins hügelige Terrain eingebettet ist.

Südwestlich entlang der Anlage und durch einen Erdwall als Hochwasserschutz getrennt, verläuft der Lieburgerbach. Die Umgebung umfasst umfangreiche Liegeflächen sowie zwei Grillstellen und einen zwischen den Garderobengebäuden gelegenen Sitzplatz vor dem Gastronomieteil.

### **Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf**

Die im Rahmen der Zustandsanalyse erhobenen und identifizierten Mängel weisen erheblichen, teilweise unaufschiebbaren, Handlungsbedarf aus.

### **Wasserqualität**

Technischen Anlageteile, im speziellen die Schwimmbadtechnik mit der Wasseraufbereitung, entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand der Technik und kann die stetig steigenden Anforderungen an die Wasserqualität nur teilweise erfüllen. Bei sehr warmen Temperaturen, kombiniert mit einem gleichzeitig hohen Besucheraufkommen, stösst die Badwasseraufbereitungsanlage regelmässig an ihre Grenzen. Damit die erforderliche Wasserqualität erreicht werden kann, müssen teilweise erhebliche Mengen an Frischwasser ins System eingespiessen werden.

### **Wasserverbrauch**

In der Schwimmbadsaison 2019 musste rund das Zweifache des Beckenvolumens an Frischwasser hinzugefügt werden, damit die Wasserqualität gewährleistet werden konnte. Gemeinsam mit dem natürlichen täglichen Wasserverlust, welcher durch Verdunstung und Versickerung entsteht, bedeutete das einen täglichen Wasserverbrauch von rund 40 - 60 m<sup>3</sup>, oder in Liter ausgedrückt, 40'000 – 60'000 Liter Wasser, die ins System eingespiessen und verbraucht wurden.

### **Bauliche und technische Mängel**

Gemäss den im Rahmen der Zustandsanalyse festgestellten Mängeln sind folgende diejenigen, die am dringendsten behoben werden müssen:

#### **Gebäude**

- Betontragwerk mit lokalen Korrosionsstellen
- Flachdach undicht
- Keine vorschriftsgemässe Netztrennung nach Schweiz. Verein des Gas- und Wasserfaches SVGW
- Lagerung Chemikalien
- Güterumschlagplatz nicht AWEL-konform
- Zustand Gastronomieteil

#### **Badewassertechnik**

- Steuerung, Komplett Ersatz
- Wasserfiltergeschwindigkeit über Normwert (zu kleine Filterbehälter)
- Korrodierte Anlageteile und Filterpumpe
- Rückspülgebläse 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

Der heutige Eingangsbereich, gerade in Zeiten von Corona, ist eher schmal und wirkt wenig attraktiv. Das heutige Gebäude stammt aus mehreren Bauepochen, was sich in der gegenwärtigen Erscheinung widerspiegelt.

Betriebliche Defizite wie Einblick in Toiletten und Garderoben können die Privatsphäre stören. Die engen Platzverhältnisse im Gastro- und Bademeisterbereich schränken den Betrieb und teilweise die Überblickbarkeit der Anlage im Bezug auf die Sicherheit erheblich ein. Teilweise werden innerhalb der alten Gebäudestrukturen Räume über andere Räume (z.B. Garderobe) erschlossen. Ebenso fehlt ein behindertengerechtes WC.

## **Zielsetzung Erneuerungs- und Erweiterungsprojekt**

Nachdem der Gemeinderat die vorliegende Variante genehmigt hat, wurde mit der eigentlichen Ausarbeitung des erweiterten Vorprojektes begonnen.

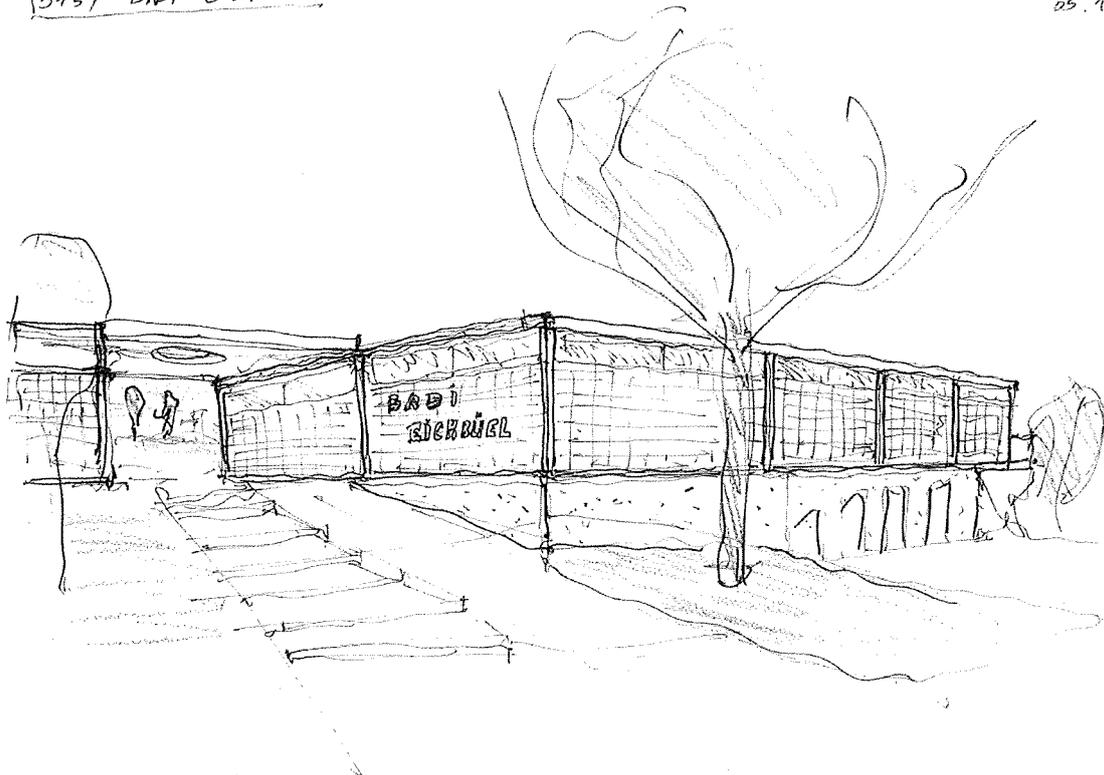
Ziel der baulichen Intervention ist sowohl eine betriebliche als auch räumliche Optimierung der Gebäude. Die äussere Erscheinung soll mit verhältnismässigem Aufwand qualitativ verbessert werden. Der ursprüngliche Charakter der Gebäude soll wiederhergestellt werden. Die Gebäudestruktur soll einheitlich und zusammenhängend wirken und sich durch eine einfache, aber robuste Materialisierung auszeichnen.

Für die Besucherinnen und Besucher werden die baulichen Veränderungen bewusst wahrnehmbar sein. Im heutigen Gebäudetrakt, in welchem die Räumlichkeiten für das Schwimmbadpersonal und Garderobe untergebracht sind, wird neu der gesamte Gastronomieteil untergebracht. Dieser Gebäudetrakt in welchem die Gastronomie und sanitären Anlagen untergebracht sein werden, soll optional soweit angepasst werden, dass später bei Bedarf durch minimale gezielte bauliche Massnahmen das Gebäude zu einem zentralen Gastronomiezentrum für die gesamte Sportanlage erweitert werden kann.

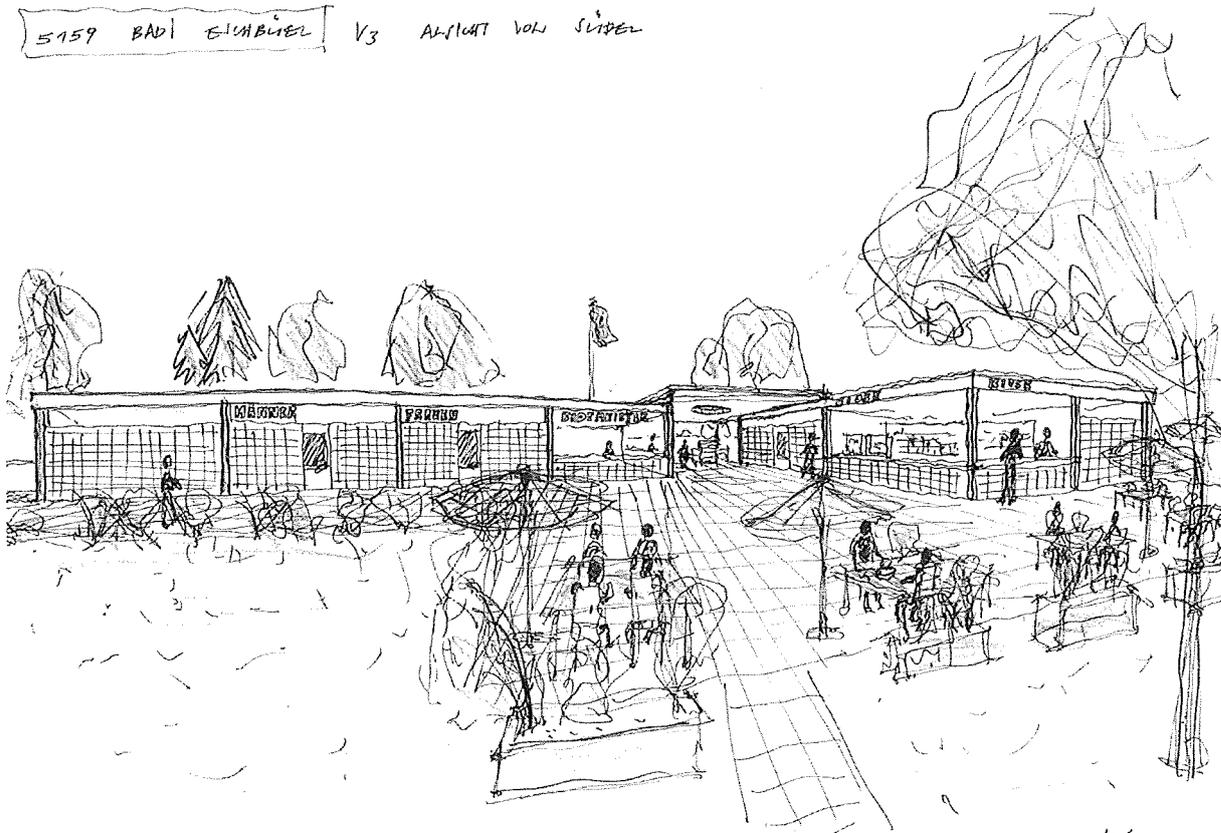
Der für die heutigen Anforderungen eher knapp bemessene Haupteingangsbereich zur Anlage wird verbreitert, wodurch das Hauptgebäude im Eingangsbereich um etwa 1 -2 Meter in der Längsrichtung abgebrochen wird, um dieses dann seitlich zum Lieburgerbach hin um ein Raster zu erweitern, womit die Konstruktion gemäss der bestehenden Struktur weitergeführt wird.

5159 BAD EIMBÜBEL

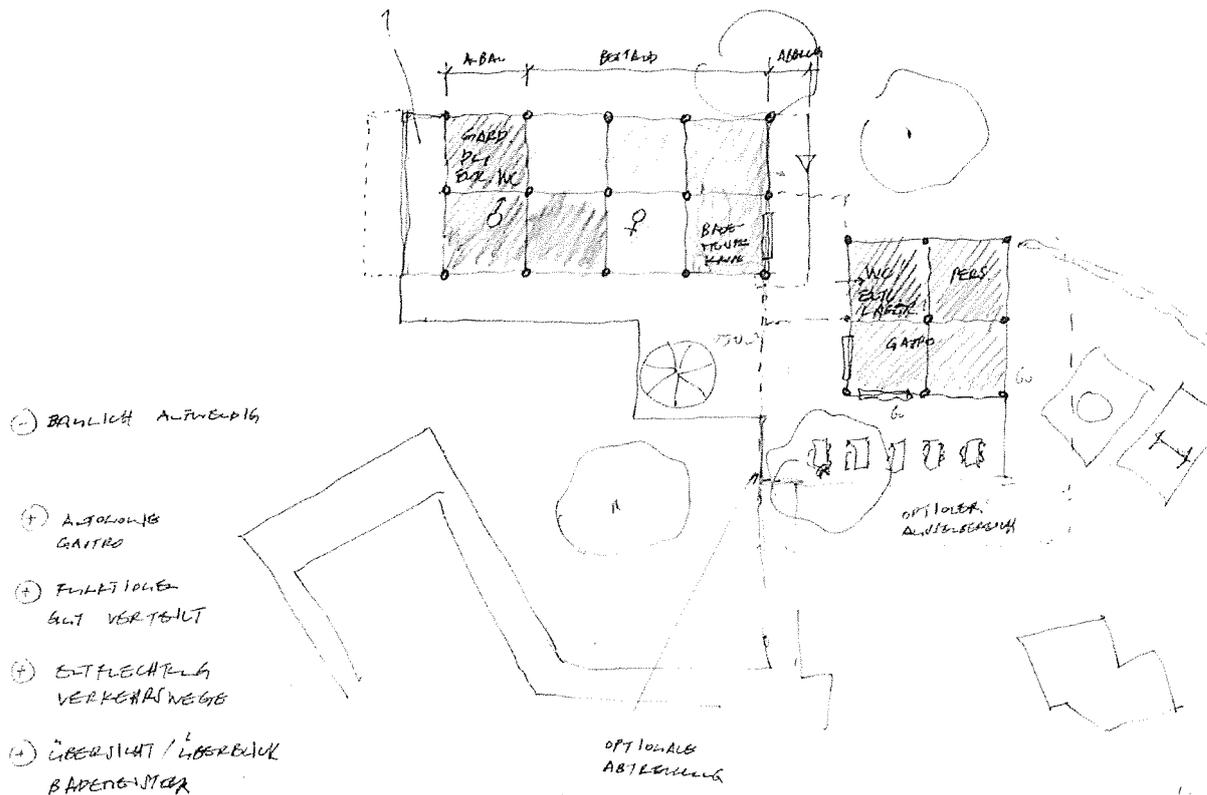
05.10.20/26



5159 BAD EIMBÜBEL V3 ANSICHT VOM STRASSEN



Das Raumkonzept innerhalb der Gebäude wird komplett neu angeordnet. Die sanitären und elektrotechnischen Installationen werden umfassend erneuert. 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.



Das Untergeschoss, in welchem die gesamte Badewasseraufbereitung untergebracht ist und in dem sich sämtliche haustechnischen Erzeugungs- und Verteilbatterien befinden, wird baulich nur geringfügig verändert. So wird der Lagerraum, in dem der mobile Kühlraum untergebracht ist aufgelöst und mittels Wanddurchbruch und einer Treppe in den Filterpumpenraum erschlossen. Sämtliche haustechnischen Komponenten werden ersetzt soweit dies notwendig und sinnvoll erscheint. Der Zugang zum Ausgleichsbecken wird neu mittels Drucktüre erschlossen. Zusätzlich wird eine normkonforme Netztrennung realisiert. Das Ausgleichsbecken wird zudem zusätzlich mit einer Folienauskleidung versehen.

Die Badewassertechnik hat das Ende der Lebensdauer erreicht und muss komplett ersetzt werden. Ebenfalls muss das Filtrationsverfahren angepasst werden, da mit den heutigen Drucksandfiltern die Voraussetzung für die hygienischen Normwerte nicht erreicht werden können. Aus diesem Grund wird das bestehende Verfahren zur Badewasseraufbereitung von Drucksandfiltern auf Anschwemmfilter mit Kieselgur geändert. Das neue Filtersystem hat einen geringeren Durchmesser als die heutigen Filterbehälter, wodurch erhebliche zusätzliche Flächen im Technikraum realisiert werden können. Der Suspensionsbehälter für die Wasserfilterbeladung wird im aufgelösten Lagerraum untergebracht. Zum Absetzen der Kieselgur wird das Schlammwasserbecken unter dem Vorplatz erweitert.

Die Anlieferungen für den Gastronomiebetrieb sowie der Betriebsmittel für den Schwimmbadbetrieb werden infolge des neuen Raumkonzepts jeweils über separate Umschlagplätze abgewickelt und somit klar voneinander getrennt.

Weitere Vorteile dieser Variante sind eine vom Schwimmbadbetrieb unabhängige Gastronomie, Optimierung der funktionalen Anordnung und Gliederung der Gebäudenutzung, Entflechtung der Verkehrswege sowie hinsichtlich der Sicherheit ein besserer Überblick des Schwimmbadpersonal über die Anlage.

Die in ihrem heutigen Zustand befindliche Rutschbahn, ausgenommen die technische Badwasseraufbereitung, ist nicht Bestandteil des gegenwärtigen Sanierungsprojekts. Sämtliche Leitungen und Anschlüsse bis hin zur Rutschbahn werden erneuert und den heutigen Anforderungen entsprechend angepasst. Somit kann die eigentlich Hartschalenrutschbahn zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig der restlichen Anlageteile ersetzt werden.

Die Folienauskleidung des Kombibeckens wird, obwohl noch eine Restlebensdauer besteht, im Zuge der Instandsetzung komplett ersetzt, wodurch das Becken für die nächsten 15 - 20 Jahren weiter betrieben werden kann.

Das Planschbecken ist nicht mehr zeitgemäss und in einem schlechten Zustand. Der gesamte Planschbeckenbereich wird vollumfänglich neu gestaltet und mit zeitgemässen und attraktiven Wasserspielen ausgestattet.

Umgebungstechnisch soll der Spielplatz mit neuen Spielgeräten aufgewertet werden. Vom neuen Sitzplatz vor dem künftigen Gastronomietrakt wird ein uneingeschränkter Blick auf das Planschbecken und den Spielplatz möglich sein.

#### **Bauprojektkosten auf Stufe eines erweiterten Vorprojekts KV +/- 15 %**

Diese Variante ist mit Blick auf die Kosten die teuerste, bietet aber im Hinblick auf die künftige Entwicklung in den Bereichen Freizeit, Sport und Jugendförderung enormes Potenzial.

<b>BKP-Nr.</b>	<b>BPK-Titel / Arbeitsgattung</b>	<b>Brutto in Fr.</b>	<b>MWST 7,7%</b>	<b>Brutto in Fr.</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>	<b>265'350.00</b>	20'431.95	<b>285'781.95</b>
112	<i>Abbrüche</i>	72'300.00	5'567.10	77'867.10
113	<i>Demontagen</i>	3'000.00	231.00	3'231.00
119	<i>Schadstoffbehandlungen</i>	8'000.00	616.00	8'616.00
135	<i>Provisorische Installationen</i>	3'000.00	231.00	3'231.00
145	<i>Sanitäranlagen</i>	10'000.00	770.00	10'770.00
151	<i>Erdarbeiten</i>	66'250.00	5'101.25	71'351.25
152	<i>Kanalisationsarbeiten</i>	62'800.00	4'835.60	67'635.60
153	<i>Elektroleitungen</i>	40'000.00	3'080.00	43'080.00

<b>2</b>	<b>Gebäude</b>	<b>1'479'695.80</b>	113'936.5 8	<b>1'593'632.38</b>
211	Baumeisterarbeiten	354'500.00	27'296.50	381'796.50
213	Montagebau in Stahl	43'120.80	3'320.30	46'441.10
214	Montagebau in Holz	12'300.00	947.10	13'247.10
216	Natur- und Kunststeinarbeiten	6'400.00	492.80	6'892.80
221	Fenster, Aussentüren, Tore	34'000.00	2'618.00	36'618.00
222	Spenglerarbeiten	25'000.00	1'925.00	26'925.00
224	Bedachungsarbeiten	116'000.00	8'932.00	124'932.00
225	Spezielle Dichtungen und Dämmungen	159'250.00	12'262.25	171'512.25
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	6'000.00	462.00	6'462.00
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	8'000.00	616.00	8'616.00
231	Apparate Starkstrom	35'000.00	2'695.00	37'695.00
232	Starkstrominstallationen	95'300.00	7'338.10	102'638.10
233	Leuchten und Lampen	17'500.00	1'347.50	18'847.50
234	Energieverbraucher	12'000.00	924.00	12'924.00
236	Schwachstrominstallationen	39'600.00	3'049.20	42'649.20
237	Gebäudeautomation	40'000.00	3'080.00	43'080.00
239	Übriges	14'000.00	1'078.00	15'078.00
243	Wärmeverteilung	5'000.00	385.00	5'385.00
244	Lüftungsanlagen	15'000.00	1'155.00	16'155.00
251	Allgemeine Sanitärapparate	75'500.00	5'813.50	81'313.50
252	Spezielle Sanitärapparate	1'000.00	77.00	1'077.00
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	45'000.00	3'465.00	48'465.00
254	Sanitärleitungen	68'125.00	5'245.63	73'370.63
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	9'800.00	754.60	10'554.60
256	Sanitärinstallationselemente	10'500.00	808.50	11'308.50
273	Schreinerarbeiten	78'000.00	6'006.00	84'006.00
276	Innere Abschlüsse	60'000.00	4'620.00	64'620.00
277	Elementwände	33'500.00	2'579.50	36'079.50
281	Bodenbeläge	31'500.00	2'425.50	33'925.50
282	Wandbeläge, Wandbekleidungen	28'800.00	2'217.60	31'017.60
<b>3</b>	<b>Betriebseinrichtungen</b>	<b>745'000.00</b>	57'365.00	<b>802'365.00</b>
358	Kücheneinrichtungen	50'000.00	3'850.00	53'850.00
359	Badewassertechnik	695'000.00	53'515.00	748'515.00
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>	<b>130'000.00</b>	10'010.00	<b>140'010.00</b>
418	Belagsarbeiten	48'000.00	3'696.00	51'696.00
421	Gärtnerarbeiten	52'000.00	4'004.00	56'004.00
424	Spiel- und Sportplätze	30'000.00	2'310.00	32'310.00

<b>5</b>	<b>Baunebenkosten und Übergangskosten</b>	<b>562'985.00</b>	43'349.85	<b>606'334.85</b>
511	Bewilligungen, Baugespann	5'000.00	385.00	5'385.00
524	Vervielfältigungen, Plankopien	15'000.00	1'155.00	16'155.00
531	Bauzeitversicherungen	5'000.00	385.00	5'385.00
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	10'000.00	770.00	10'770.00
568	Baureklame	4'000.00	308.00	4'308.00
599	Honorare	523'985.00	40'346.85	564'331.85
<b>6</b>	<b>Reserve</b>	<b>131'030.00</b>	10'089.31	<b>141'119.31</b>
601	Reserven für Unvorhergesehenes	131'030.00	10'089.31	141'119.31
	<b>Gesamttotal Bauprojekt KV +/- 15%</b>	<b>3'314'060.80</b>	255'182.68	<b>3'569'243.48</b>

Ausschlaggebend bei der Wahl der Variante war neben dem Mehrwert auch, dass eine reine Werterhaltung der Anlage gemäss Grobkostenschätzung rund Fr. 2'670'000.00 inkl. MWST gekostet hätte.

Die Wahl fiel somit auf die Zukunft gerichtete und anspruchsvollste Variante, welche im Verhältnis zur reinen Werterhaltungsvariante Mehrkosten von rund Fr. 1'000'000.00 bedeutet. Allerdings kann dadurch ein erheblicher Mehrwert für die Bevölkerung geschaffen werden.

### Projektierungskredit

Als Basis zur Ermittlung Projektierungskosten dienten die Leistungsphasen für Planungs- und Bauprozesse gemäss SIA 102, 103 und 108. Das abgeschlossene Vorprojekt Phase 31 bildet die Grundlage für den Start der beiden nächsten Phasen 32, Bauprojekt und Phase 33, Bewilligungsverfahren.

Die veranschlagten Planungskosten für den Projektierungskredit umfassen folgende Leistungen:

- Erstellen des Bauprojekts auf Basis des Vorprojektes als Grundlage für die Ausschreibung der baulichen und technischen Massnahmen
- Planerische Darstellung des Bauprojektes in Übersichts- und Dispositionsplänen, Prinzipschema
- Technischer Beschrieb der vorgesehenen Massnahmen
- Erstellen des Kostenvoranschlages mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10%"
- Erstellen des Termin- und Bauprogramms
- Technische und räumliche Fachkoordination
- Besprechungen mit Bauherrschaft
- Begleiten des Baubewilligungsverfahrens, einschliesslich Bereitstellung der Unterlagen, Abklärungen bei Institutionen und Ämtern

### Der Projektierungskredit umfasst:

Leistungsphasen 32, Bauprojekt und 33, Ausschreibungen	Fr.	136'610.00
	MWST 7,7 %	10'918.95
Total Planer-Honorar Phasen 32 und 33 inkl. MWST	Fr.	147'128.95
Nebenkosten Pauschal	Fr.	2'871.05
<b>Projektierungskredit Total inkl. MWST und Nebenkosten</b>	<b>Fr.</b>	<b>150'000.00</b>

Der Planungskredit ist in den Investitionen der Gemeinde enthalten und fällt aufgrund der Betragshöhe in die Zuständigkeit der Gemeindeversammlung. Über den Baukredit müssen die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger an der Urne abstimmen.

### **Grob Terminprogramm Phasen 31 - 51**

Genehmigung Projektierungskredit Gemeindeversammlung  
Urnenabstimmung Baukredit  
Baueingabe  
Baustart

15. Juli 2021  
Januar / Februar 2022  
Januar / Februar 2022  
September 2022

### **Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, für die Instandsetzung und Erweiterung des Schwimmbads Eichbüel einen Projektierungskredit von Fr. 150'000.00 inkl. MWST zu bewilligen.

### **Erläuterungen**

Bau- und Liegenschaftenvorsteher Georg Walder erläutert die Vorlage. Peter Kaminski, Hunziker Betatech AG, erläutert die technischen Details des Antrags.

### **Antrag Rechnungsprüfungskommission**

RPK-Präsident Andreas Geiselman erläutert die Haltung der Rechnungsprüfungskommission und empfiehlt im Namen der Rechnungsprüfungskommission, dem vorliegenden Antrag zuzustimmen.

### **Diskussion**

Johana Burgener erläutert kurz die Wichtigkeit dieses sportlichen und zwischenmenschlichen Begegnungsortes, der die Badi Eichbüel darstellt. Über 100 Unterschriften wurden in kurzer Zeit gesammelt. Alle Unterzeichnenden unterstützen den Antrag. Johana Burgener bittet die Gemeindeversammlung um Zustimmung zur Vorlage.

Eugen Hunziker, Präsident SVP, erläutert die Stellungnahme der SVP zum Antrag. Anlässlich der Informationsveranstaltung in der Badi konnten vertiefte Einblicke hinter die Kulissen des Freibads gewonnen werden. Die auf der Homepage zur Verfügung gestellten Unterlagen sind sehr umfangreich. Das Juweil Badi Eichbüel muss erhalten bleiben. Deshalb empfiehlt die SVP Oetwil am See den Stimmberechtigten, dem Projektierungskredit zuzustimmen.

### **Abstimmung**

Dem Antrag wird mit grossem Mehr zugestimmt.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 150'000.00 inkl. MWST für die Instandsetzung und Erweiterung des Schwimmbads Eichbüel wird bewilligt.

2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Hunziker Betatech AG, Pflanzschulstrasse 17, 8400 Winterthur
  - Rechnungsprüfungskommission, Präsident, Andreas Geiselman (per Mail als PDF)
  - Rechnungsprüfungskommission, Aktuar, Rolf Jahn (per Mail als PDF)
  - Ressortvorsteher Bau und Liegenschaften
  - Ressortvorsteher Finanzen
  - Gemeindeschreiber
  - Abteilungsleiter Bau und Liegenschaften
  - Abteilungsleiterin Finanzen

Für richtigen Auszug

**Gemeinderat Oetwil am See**



Jürg Hess  
Gemeindepräsident



Daniel Sommerhalder  
Gemeindeschreiber

Versand: