



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates der Sitzung vom 2. Dezember 2025

176 28.03.36 Schwimmbad Eichbüel

Freibad «Eichbüel», Genehmigung des Zusatzkredits sowie der Bauabrechnung inkl. Projektierungskosten für die Gesamtanierung zuhanden Gemeinderat und der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026; Genehmigung des Beleuchtenden Berichts; öffentlich

Ausgangslage

Das 1964 erbaute Freibad «Eichbüel» in Oetwil am See wurde seit der Entstehung partiell erweitert und anfangs der 1990er Jahre im Rahmen einer Teilsanierung erneuert. Aufgrund betrieblich festgestellter Mängel und technischen Problemen in der Wasseraufbereitung wurde die Sanierung des Schwimmbads im Jahr 2020 in die Investitionsplanung aufgenommen. Mit GRB-Nr. 72 vom 11. Mai 2021 wurde mittels Direktvergabe das Gesamtplanungsmandat an die Hunziker Betatech AG, Winterthur, vergeben. Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juli 2021 einen Projektierungskredit von CHF 150'000 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Zusätzlich wurde am 8. Februar 2022 mit GRB-Nr. 31 durch den Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 20'786.10 inkl. 7,7% MWST gesprochen. Beide Kredite sind im Baukredit enthalten, der an der Urne beschlossen wurde. Am 25. Januar 2022 (GRB-Nr. 16) hat der Gemeinderat eine Baukommission für das Vorhaben Sanierung Freibad «Eichbüel» eingesetzt. Am 14. Juni 2022 (GRB-Nr. 113) hat der Gemeinderat dem zwischenzeitlich ausgearbeiteten Sanierungskonzept mit zusätzlichen Erweiterungsmassnahmen (inkl. Ersatz der Rutschbahn) zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit auf Antrag der Baukommission und des Gemeinderats, für die Gesamtanierung des Freibads «Eichbüel» einen Objektkredit von CHF 4'657'518 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Mit der Sanierung konnte am 21. August 2023 gestartet werden.

Projektbeschreibung, Ausgeführten Arbeiten

Garderoben-, Betriebsgebäude

- Das Raumkonzept des Hauptgebäudes wurde komplett neu angeordnet.
- Die sanitären und elektrotechnischen Installationen wurden umfassend erneuert.
- Der Dusch- und Garderobenbereich wurde grundlegend neugestaltet.
- Im Untergeschoss des Gebäudes wurde die gesamte Badtechnik inkl. der Filteranlagen komplett ersetzt.
- Der Zugang zum Ausgleichsbecken wurde mit einem Druckabschluss versehen.
- Zwischen der Frisch- und Brauchwasserinstallation wurde die erforderliche Rohrnetztrennung eingebaut.
- Das Warmwasser wird neu durch eine Wärmepumpe aufbereitet.
- Auf den Dächern wurde für die Eigenstromversorgung eine Photovoltaikanlage installiert.
- Für die Desinfektion des Badwassers wurde eine neue Granudos Anlage eingebaut.
- Der Güterumschlagsplatz für die Chemikalien musste den geltenden Vorschriften des AWEL angepasst werden.

Gastronomiegebäude

- Das im südlichen Bereich befindliche Gastronomiegebäude wurde neugestaltet und die erforderlichen Lagermöglichkeiten angepasst.
- Der Bereich der Aussensitzplätze konnte erweitert werden.

- Die Gastküche wurde von Grund auf neu aufgebaut und mit der erforderlichen Lüftungsanlage ausgerüstet.
- Zusätzlich wurde auch in diesem Gebäudeteil eine Nasszelle eingebaut.

Überdachung, Zwischenbereich

- Der gesamte Zugangsbereich ist komplett überdacht und wurde erweitert und dient auch als Wetterschutz. Diese ist auch Teil des Gastronomiebereiches.

Kombi, Schwimmbecken

- Das Kombi-Schwimmbecken wurde mit einer neuen Folienauskleidung versehen.
- Die Betoninsel im Nichtschwimmerteil wurde aus Sicherheitsgründen zurückgebaut.

Planschbecken

- Der Planschbeckenbereich für die Kleinkinder wurde von Grund auf neugestaltet, mit einer Folienauskleidung und mit einem Wasserspiel versehen.

Rutschbahn

- Die bestehende Hartschalenrutschbahn wurde 1:1 komplett ersetzt.

Spielplatz

- Der Spielplatz wurde mit neuen, kindergerechten Spielgeräten aufgewertet.

Bezug zum Legislaturprogramm

Die Sanierung des Freibads «Eichbühl» war in der Legislatur von 2022 bis 2026 ein erklärtes Ziel und konnte fristgerecht geplant und in den Jahren 2023 / 2024 realisiert werden.

Finanzen

Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juli 2021 einen Projektierungskredit von CHF 150'000 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Zusätzlich wurde am 8. Februar 2022 mit GRB-Nr. 31 durch den Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 20'786.10 inkl. 7,7% MWST gesprochen. Beide Kredite sind im Baukredit enthalten, der an der Urne beschlossen wurde. Am 25. September 2022 wurden anlässlich der Urnenabstimmung für das Sanierungsprojekt mit einer Kostengenauigkeit von +/-10%, CHF 4'657'518 inkl. 7,7% MWST für den Bau und die Realisierung bewilligt. Alle Arbeiten sind abgeschlossen. Die Einweihung des Freibads fand am 4. Mai 2024 statt. Das Schwimmbad «Eichbühl» ist seit 2023 mehrwertsteuerpflichtig.

Alle Unternehmerrechnungen liegen vor und wurden mit den Buchhaltungen der Fachplanung, der Hunziker Betatech AG und jener der Abteilung Finanzen und Steuern der Gemeinde Oetwil am See abgeglichen.

Bauabrechnung inkl. Projektierungskosten

	CHF
Bewilligter Kredit inkl. Projektierungskosten gemäss Urnenabstimmung inkl. 7,7% MWST	4'657'518
Gesamtkosten gemäss Abrechnung inkl. MWST	5'128'364.96
Mehrkosten zum bewilligten Kredit inkl. MWST	470'846.96

Gemäss Gemeindeamt des Kantons Zürich (GAZ) können zum bewilligten Baukredit folgende gebundene Beträge dazugerechnet werden:

		CHF
Bewilligter Baukredit inkl. Projektierungskosten		CHF 4'657'518.00
<u>Gebundene Abzüge</u>		
Teuerung 2022 - 2024	CHF 93'150.38	
Mehrwertsteuererhöhung von 7,7 auf 8,1%; von 2,5 auf 2,6% per 1.1.2024	CHF 10'387.67	
Erstellung Betriebskonzept für Zuschüsse Sportfonds	CHF 14'820.10	
Total gebundene Abzüge	CHF 118'358.15	CHF 118'358.15
Bereinigter Baukredit		CHF 4.775'876.15
Gesamtkosten gemäss Bauabrechnung inkl. Projektierungskredit inkl. MWST*		CHF 5'128'364.96
Bereinigter Baukredit inkl. gebundene Ausgaben inkl. MWST		CHF 4'775'876.15
Mehrkosten, Zusatzkredit zum bereinigten Baukredit inkl. MWST		CHF 352.488,81

Die Mehrkosten von CHF 352'488.81 inkl. MWST, (+ 7.57%) gegenüber dem bewilligten Baukredit werden wie folgt begründet:

Während des Baus musste die Baukommission 22 dringende, zweckgebundene Entscheide fällen. Ohne diese Entscheide hätte das Projekt nicht fertig gestellt werden können:

Baukostenplan Position	Begründung:
Mehrkosten Grundstück	Für diese Position waren im Kostenvoranschlag (KV) keine Kosten vorgesehen.
Mehrkosten Vorbereitungsarbeiten	Die Erdarbeiten erforderten Mehrleistungen für zusätzliche Grabarbeiten, Entsorgung von gefundenen Schadstoffen usw.
Mehrkosten Gebäude	Es mussten Mehrleistungen für die sanitären Installationen, den Sonnenschutz, die Elektroinstallationen, bei den Elementwänden für die Garderoben und den Wand- und Bodenbelägen erbracht werden.
Mehrkosten Umgebung	Der Aufwand der Gärtnerarbeiten war höher und zusätzlich musste Rollrasen eingebaut werden. Ebenso wurden für den Unterhalt Rasenkanten verbaut.
Mehrkosten Baunebenkosten, Honorare	Bedingt durch die vielen Nachträge haben sich auch die Honorarkosten entsprechend erhöht.
Ausstattungen	Für diese Position waren im KV nur CHF 2'000 vorgesehen. Die alte Ausstattung für den Garten-, Küchen- und Kassenbereich konnten nicht mehr übernommen werden.

Gemäss Gemeindegesetz des Kantons Zürich (GG) muss die Gemeindeversammlung für die Mehrkosten den erforderlichen Zusatzkredit zum bewilligten Baukredit in Höhe von CHF 352'488.81 inkl. MWST zu Lasten der Investitionskonten 3410.5030.18, 3140.5030.31, 3140.5040, 3140.5060 und 3410.5290 bewilligen.

Erwägungen

Die Sanierung des Freibads «Eichbühl» war ein erklärtes Ziel des Gemeinderates. Das Bauprojekt konnte innerhalb der gewünschten Termine vom 21. August 2023 bis 1. Mai 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Mit der ausgeführten Gesamtsanierung wurden die Schwimmbecken, die Badtechnik, die Garderoben- und Duschräume, der Kassen- und Gastrobereich saniert und für die nächsten Jahre «fit gemacht». Die Badegäste schätzen diese Erneuerung sehr. Die Abrechnung ist mit den Bruttokosten zu genehmigen. Der im Juni 2023 vom Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) in Aussicht gestellte Betrag von CHF 430'000

MWST befreit, kann erst nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung eingefordert werden. Dabei ist eine entsprechende Vorsteuerkürzung vorzunehmen, deren Berechnung jedoch erst erfolgt, sobald der effektive Beitrag feststeht. Die Projektierungskosten von CHF 180'618.45 inkl. MWST sind in den Bruttogesamtkosten enthalten. Die Bruttogesamtkosten von CHF 5'128'364.96 inkl. MWST für die Gesamtsanierung des Freibads «Eichbüel», sind zuhanden der Gemeindeversammlung zu bewilligen. Zusätzlich ist der ausgewiesene Zusatzkredit von CHF 352'488.81 inkl. MWST, entsprechend Mehrkosten von +7.57% gegenüber dem genehmigten Baukredit, zu genehmigen. Die Arbeit der Baukommission wird herzlich verdankt.

Mitberichte

Die Abteilung Finanzen und Steuern hat das Geschäft in finanzrechtlicher Hinsicht geprüft.

Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung:

Der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Die Bauabrechnung für die Gesamtsanierung des Freibads «Eichbüel» mit Bruttogesamtkosten von CHF 5'128'364.96 inkl. MWST zu Lasten der Investitionskonten 3410.5030.18, 3140.5030.31, 3140.5040. 3140.5060 und 3410.5290 wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 genehmigt. Die Projektierungskosten von CHF 180'618.45 inkl. MWST sind in den Bruttogesamtkosten enthalten.
2. Für die Mehrkosten wird ein Zusatzkredit von CHF 352'488.81 inkl. MWST zuhanden der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 zu Lasten der Investitionskonten 3410.5030.18, 3140.5030.31, 3140.5040. 3140.5060 und 3410.5290 bewilligt.
3. Die Arbeit der Baukommission wird verdankt und endet mit der Genehmigung der Bauabrechnung. Diese wird per Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 aufgelöst.
4. Nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung kann beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) der bereits am 14. März 2023 in Aussicht gestellte Beitrag von CHF 430'000 MWST befreit aus dem Lotteriefonds eingefordert werden. Dabei ist eine entsprechende Vorsteuerkürzung vorzunehmen, deren Berechnung jedoch erst erfolgt, sobald der effektive Betrag feststeht.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Beleuchtender Bericht

Referent: Erich Schärer, Ressort Bau und Liegenschaften

Die Vorlage in Kürze

Das 1964 erbaute Freibad «Eichbüel» in Oetwil am See wurde seit der Entstehung partiell erweitert und Anfangs der 1990er Jahre im Rahmen einer Teilsanierung erneuert. Aufgrund betrieblich festgestellter Mängel und technischen Problemen in der Wasseraufbereitung wurde die Sanierung des Schwimmbades im Jahr 2020 in die Investitionsplanung aufgenommen. Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juli 2021 einen Projektierungskredit von CHF 150'000 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Zusätzlich wurde am 8. Februar 2022 (GRB-Nr. 31) durch den Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 20'786.10 inkl. 7,7% MWST gesprochen. Beide Kredite sind im Baukredit enthalten, der an der Urne beschlossen wurde. An der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit, auf Antrag der Baukommission und des Gemeinderats, für die Gesamtsanierung des Freibades «Eichbüel», einen Objektkredit von CHF 4'657'518 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Mit der Sanierung konnte am 21. August 2023 gestartet und das fertig sanierte Schwimmbad am 4. Mai 2024 feierlich eingeweiht werden.

Das Sanierungsprojekt Freibad «Eichbüel» ist abgeschlossen. Es liegen alle Unternehmerrechnungen vor. Das Projekt schliesst mit Gesamtkosten von CHF 5'128'364.96 inkl. MWST ab. Nach Bereinigung des Baukredits mit den zulässigen, gebundenen Kosten auf CHF 4'775'876.15 inkl. MWST ergeben sich Mehrkosten in der Höhe von CHF 352'488.81 (+7.57 %) inkl. MWST. Dies bedeutet, dass zum bereits am 25. September 2022 bewilligten Baukredit ein entsprechender Zusatzkredit bewilligt werden muss.

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Gemeindehaus Oetwil am See, Einwohnerdienste im Erdgeschoss zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde, <https://www.oetwil.ch/politik/gemeindeversammlung.html/27>, eingesehen werden.

Die Vorlage im Detail

Ausgangslage

Das 1964 erbaute Freibad «Eichbüel» in Oetwil am See wurde seit der Entstehung partiell erweitert und anfangs der 1990er Jahre im Rahmen einer Teilsanierung erneuert. Aufgrund betrieblich festgestellter Mängel und technischen Problemen in der Wasseraufbereitung wurde die Sanierung des Schwimmbads im Jahr 2020 in die Investitionsplanung aufgenommen. Mit GRB-Nr. 72 vom 11. Mai 2021 wurde mittels Direktvergabe das Gesamtplanungsmandat an die Hunziker Betatech AG, Winterthur, vergeben. Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juli 2021 einen Projektierungskredit von CHF 150'000 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Zusätzlich wurde am 8. Februar 2022 mit GRB-Nr. 31 durch den Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 20'786.10 inkl. 7,7% MWST gesprochen. Beide Kredite sind im Baukredit enthalten, der an der Urne beschlossen wurde. Am 25. Januar 2022 (GRB-Nr. 16) hat der Gemeinderat eine Baukommission für das Vorhaben Sanierung Freibad «Eichbüel» eingesetzt. Am 14. Juni 2022 (GRB-Nr. 113) hat der Gemeinderat dem zwischenzeitlich ausgearbeiteten Sanierungskonzept mit zusätzlichen Erweiterungsmassnahmen (inkl. Ersatz der Rutschbahn) zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 25. September 2022 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit grosser Mehrheit auf Antrag der Baukommission und des Gemeinderats, für die Gesamtsanierung des Freibads «Eichbüel» einen Objektkredit von CHF 4'657'518 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Mit der Sanierung konnte am 21. August 2023 gestartet werden und das fertig sanierte Freibad «Eichbüel» am 4. Mai 2024 feierlich eingeweiht werden.

Garderoben-, Betriebsgebäude

- Das Raumkonzept des Hauptgebäudes wurde komplett neu angeordnet.
- Die sanitären und elektrotechnischen Installationen wurden umfassend erneuert.
- Der Dusch- und Garderobenbereich wurde grundlegend neugestaltet.
- Im Untergeschoss des Gebäudes wurde die gesamte Badtechnik inkl. der Filteranlagen komplett ersetzt.
- Der Zugang zum Ausgleichsbecken wurde mit einem Druckabschluss versehen.
- Zwischen der Frisch- und Brauchwasserinstallation wurde die erforderliche Rohrnetztrennung eingebaut.
- Das Warmwasser wird neu durch eine Wärmepumpe aufbereitet.
- Auf den Dächern wurde für die Eigenstromversorgung eine Photovoltaikanlage installiert.
- Für die Desinfektion des Badwassers wurde eine neue Granudos Anlage eingebaut.
- Der Güterumschlagsplatz für die Chemikalien musste den geltenden Vorschriften des AWEL angepasst werden.

Gastronomiegebäude

- Das im südlichen Bereich befindliche Gastronomiegebäude wurde neugestaltet und die erforderlichen Lagermöglichkeiten angepasst.
- Der Bereich der Aussensitzplätze konnte erweitert werden.
- Die Gastroküche wurde von Grund auf neu aufgebaut und mit der erforderlichen Lüftungsanlage ausgerüstet.
- Zusätzlich wurde auch in diesem Gebäudeteil eine Nasszelle eingebaut.



(Quelle der Bilder; Webseite Gemeinde Oetwil am See)

Überdachung, Zwischenbereich

Der gesamte Zugangsbereich ist komplett überdacht und wurde erweitert und dient auch als Wetterschutz. Diese ist auch Teil des Gastronomiebereiches.

Kombi, Schwimmbecken

- Das Kombi-Schwimmbecken wurde mit einer Folienauskleidung versehen.
- Die Betoninsel im Nichtschwimmerteil wurde aus Sicherheitsgründen zurückgebaut.



(Quelle der Bilder; Webseite Gemeinde Oetwil am See)

Planschbecken

- Der Planschbeckenbereich für die Kleinkinder wurde von Grund auf neugestaltet und mit einem Wasserspiel versehen.



(Quelle der Bilder; Webseite Gemeinde Oetwil am See)

Rutschbahn

- Die bestehende Hartschalenrutschbahn wurde 1:1 komplett ersetzt.

Spielplatz

- Der Spielplatz wurde mit neuen, kindergerechten Spielgeräten aufgewertet.

Bezug zum Legislaturprogramm

Die Sanierung des Freibads «Eichbuel» war in der Legislatur von 2022 bis 2026 ein erklärtes Ziel und konnte fristgerecht geplant und in der Zeit August 2023 bis April 2024 realisiert werden.

Finanzen

Die Gemeindeversammlung hat am 15. Juli 2021 einen Projektierungskredit von CHF 150'000 inkl. 7,7% MWST bewilligt. Zusätzlich wurde am 8. Februar 2022 mit GRB-Nr. 31 durch den Gemeinderat ein Zusatzkredit von CHF 20'786.10 inkl. 7,7 % MWST gesprochen. Beide Kredite sind im Baukredit enthalten, der an der Urne beschlossen wurde. Am 25. September 2022 wurden anlässlich der Urnenabstimmung für das Sanierungsprojekt, mit einer Kostengenauigkeit von +/-10 %, CHF 4'657'518 inkl. 7.7% MWST für den Bau und die Realisierung bewilligt. Alle Arbeiten sind abgeschlossen. Die Einweihung des Freibads fand am 4. Mai 2024 statt.

Alle Unternehmerrechnungen liegen vor und wurden mit den Buchhaltungen der Fachplanung, der Hunziker Betatech AG und jener der Abteilung Finanzen und Steuern der Gemeinde Oetwil am See abgeglichen.

Bauabrechnung inkl. Projektierungskosten

	CHF
Bewilligter Kredit inkl. Projektierungskosten gemäss Urnenabstimmung inkl. 7,7% MWST	4'657'518
Gesamtkosten gemäss Abrechnung inkl. MWST	5'128'364.96
Mehrkosten zum bewilligten Kredit inkl. MWST	470'846.96

Gemäss Gemeindeamt des Kantons Zürich (GAZ) können zum bewilligten Baukredit folgende gebundene Beträge dazugerechnet werden:

		CHF
Bewilligter Baukredit inkl. Projektierungskosten		CHF 4'657'518.00
<u>Gebundene Abzüge</u>		
Teuerung 2022 - 2024	CHF 93'150.38	
Mehrwertsteuererhöhung von 7,7 auf 8,1%; von 2,5 auf 2,6% per 1.1.2024	CHF 10'387.67	
Erstellung Betriebskonzept für Zuschüsse Sportfonds	CHF 14'820.10	
Total gebundene Abzüge	CHF 118'358.15	CHF 118'358.15
Bereinigter Baukredit		CHF 4.775'876.15
Gesamtkosten gemäss Bauabrechnung inkl. Projektierungskredit inkl. MWST*		CHF 5'128'364.96
Bereinigter Baukredit inkl. gebundene Ausgaben inkl. MWST		CHF 4'775'876.15
Mehrkosten, Zusatzkredit zum bereinigten Baukredit inkl. MWST		CHF 352.488,81

Die Mehrkosten von CHF 352'488.81 inkl. MWST, (+7.57 %) gegenüber dem bewilligten Baukredit werden wie folgt begründet:

Während des Baus musste die Baukommission 22 dringende, zweckgebundene Entscheide fällen. Ohne diese Entscheide hätte das Projekt nicht fertig gestellt werden können:

Baukostenplan Position	Begründung:
Mehrkosten Grundstück	Für diese Position waren im Kostenvoranschlag (KV) keine Kosten vorgesehen.
Mehrkosten Vorbereitungsarbeiten	Die Erdarbeiten erforderten Mehrleistungen für zusätzliche Grabarbeiten, Entsorgung von gefundenen Schadstoffen usw.
Mehrkosten Gebäude	Es mussten Mehrleistungen für die sanitären Installationen, den Sonnenschutz, die Elektroinstallationen, bei den Elementwänden für die Garderoben und den Wand- und Bodenbelägen erbracht werden.
Mehrkosten Umgebung	Der Aufwand der Gärtnerarbeiten war höher und zusätzlich musste Rollrasen eingebaut werden. Ebenso wurden für den Unterhalt Rasenkanten verbaut.
Mehrkosten Baunebenkosten, Honorare	Bedingt durch die vielen Nachträge haben sich auch die Honorarkosten entsprechend erhöht.
Mehrkosten Ausstattungen	Für diese Position waren im KV nur CHF 2'000 vorgesehen. Die alte Ausstattung für den Garten-, Küchen- und Kassensbereich konnten nicht mehr übernommen werden.

Detaillierte Bauabrechnung (Vergleich Baukredit / Bauabrechnung)

BKP-Nr.	BKP-Titel / Arbeitsgattung	Kosten gemäss KV inkl. 7.7 % MWST in CHF	Kosten gemäss Abrechnung inkl. MWST 7.7% und 8.1% in CHF	Differenz KV - Abrechnung inkl. MWST in CHF
0	Grundstück	-	9'625.15	-9'625.15
56	Wasserleitungen	-	9'625.15	-9'625.15
1	Vorbereitungsarbeiten	424'661.10	605'013.15	-180'352.05
101	Bestandesaufnahmen	53'850.00	7'586.10	46'263.90
112	Abbrüche	107'700.00	113'596.90	-5'896.90
113	Demontagen	19'386.00	-	19'386.00
119	Schadstoffbehandlungen	8'616.00	4'334.95	4'281.05
135	Provisorische Installationen	3'231.00	-	3'231.00
136	Kosten für Energie, Wasser und dgl.	-	6'744.55	-6'744.55
145	Sanitäranlagen	9'423.75	-	9'423.75
151	Erdarbeiten	83'790.60	442'412.15	-358'621.55
152	Kanalisationsarbeiten	95'583.75	-	95'583.75
153	Elektroleitungen	43'080.00	30'338.50	12'741.50
2	Gebäude	1'950'619.32	2'144'092.15	-193'472.83
211	Baumeisterarbeiten	316'675.70	294'933.35	21'742.35
213	Montagebau in Stahl	105'546.00	199'299.20	-93'753.20
214	Montagebau in Holz	51'696.00	-	51'696.00
221	Fenster, Aussentüren, Tore	69'358.80	-	69'358.80
222	Spenerarbeiten	37'156.50	-	37'156.50
224	Bedachungsarbeiten	146'687.40	191'273.25	-44'585.85
225	Spezielle Dichtungen, Dämmungen	270'057.75	194'140.00	75'917.75
227	Äussere Oberflächenbehandlungen	26'817.30	-	26'817.30
228	Äussere Abschlüsse, Sonnenschutz	156'380.40	313'101.50	-156'721.10
231	Apparate Starkstrom	34'464.00	-	34'464.00
232	Starkstrominstallationen	131'394.00	257'499.60	-126'105.60
233	Leuchten und Lampen	20'463.00	-	20'463.00
234	Energieverbraucher	10'770.00	-	10'770.00
236	Schwachstrominstallationen	37'695.00	-	37'695.00
237	Gebäudeautomation	35'541.00	37'421.65	-1'880.65
239	Übriges	43'403.10	45'738.65	-2'335.55
243	Wärmeverteilung	5'385.00	-	5'385.00
244	Lüftungsanlagen	65'158.50	61'646.70	3'511.80
251	Allgemeine Sanitärapparate	67'097.10	292'709.40	-225'612.30
252	Spezielle Sanitärapparate	1'077.00	-	1'077.00
253	Sanitäre Ver- und Entsorgungsapparate	51'696.00	-	51'696.00
254	Sanitärleitungen	69'116.48	-	69'116.48
255	Dämmungen Sanitärinstallationen	10'123.80	-	10'123.80
256	Sanitärinstallatonselemente	11'847.00	-	11'847.00
272	Metallbauarbeiten	23'155.50	-	23'155.50
273	Schreinerarbeiten	92'622.00	61'825.40	30'796.60
275	Schliessenanlagen	-	9'969.00	-9'969.00
276	Innere Abschlüsse	-	15'229.85	-15'229.85
277	Elementwände	36'079.50	81'154.85	-45'075.35
281	Bodenbeläge	18'847.50	54'386.45	-35'538.95
282	Wandbeläge	4'308.00	-	4'308.00
285	Innere Oberflächenbehandlungen	-	17'623.55	-17'623.55
286	Bauaustrocknung	-	4'514.65	-4'514.65
287	Baureinigung	-	11'625.10	-11'625.10
3	Betriebseinrichtungen	1'131'388.50	1'023'641.66	107'746.84
358	Kücheneinrichtungen	97'468.50	107'339.90	-9'871.40
359	Badwassertechnik	775'440.00	651'016.91	124'423.09
365	Hebeeinrichtungen / Wasserrutschbahn	258'480.00	265'284.85	-6'804.85
4	Umgebung	143'456.40	329'731.15	-186'274.75
418	Belagsarbeiten	66'989.40	-	66'989.40
421	Gärtnerarbeiten	65'697.00	318'389.05	-252'692.05
424	Spiel- und Sportplätze	10'770.00	11'342.10	-572.10
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	828'611.49	916'052.64	-87'441.15
511	Bewilligungen, Baugespann (Gebühren)	10'770.00	30'060.64	-19'290.64
524	Vervielfältigungen, Plankopien	16'155.00	23'240.70	-7'085.70
531	Bauzeitversicherung	10'770.00	5'381.95	5'388.05
566	Grundsteinlegung, Aufrichte, Einweihung	10'770.00	164.75	10'605.25
567	Anwaltskosten, Gerichtskosten	-	4'138.90	-4'138.90
568	Baureklame	4'308.00	-	4'308.00
599	Honorare	775'838.49	853'065.70	-77'227.21
6	Reserven	176'628.00	-	176'628.00
601	Reserven für Unvorhergesehenes	176'628.00	-	176'628.00
9	Ausstattung	2'154.00	100'209.05	-98'055.05
940	Übergangsposition	2'154.00	95'755.35	-93'601.35
941	Beschriftungen	-	4'453.70	-4'453.70
Gesamtkosten Bauprojekt		4'657'518.81	5'128'364.96	-470'846.15

Der bewilligte Baukredit inkl. Projektierungskosten beträgt CHF 4'657'518 inkl. 7,7% MWST; gegenüber dem Kostenvoranschlag von CHF 4'657'518.81 inkl. 7,7% MWST ergibt sich eine Differenz von 0.81 Rappen, welche sich auch in der ausgewiesenen Differenz der KV-Abrechnung widerspiegelt.

Gemäss Gemeindegesetz des Kantons Zürich (GG) hat die Gemeindeversammlung für die Mehrkosten den erforderlichen Zusatzkredit zum bewilligten Baukredit in Höhe von CHF 352'488.81 inkl. MWST zu Lasten der Investitionskonten 3410.5030.18, 3140.5030.31, 3140.5040. 3140.5060 und 3410.5290 zu bewilligen.

MWST-Unterstellung des Freibads «Eichbüel»

Das Schwimmbad «Eichbüel» ist seit 2023 steuerpflichtig. Vorsteuern über CHF 15'845.75 aus den Jahren 2021 und 2022 wurden gegenüber der Eidg. Steuerverwaltung nicht geltend gemacht. Die Mehrwertsteuersätze wurden zudem per 1. Januar 2024 von 7,7 auf 8,1 % und von 2,5 auf 2,6 % erhöht.

	Baukredit inkl. MWST	Baukredit inkl. MWST	Bauabrechnung inkl. MWST	Bauabrechnung inkl. MWST
Stand Bauabrechnung 5.11.2025			5'128'364.96	5'128'364.96
Bewilligter Kredit gemäss Urnenabstimmung	4'657'518.00	4'657'518.00		
(inkl. Kosten Projektierungskredit CHF 180'618.45 inkl. MWST)				
Mehrkosten zum Baukredit gebunden				
Mehrwertsteuerverhöhung von 7,7 auf 8,1%; von 2,5 auf 2,6% per 1.1.2024	10'387.67			
Teuerung 2022 - 2024, von 113.2 auf 115.2 Pkt (2%)	93'150.38			
Erstellung Betriebskonzept	14'820.10			
Teuerung plus MWST-Erhöhung	118'358.15	118'358.15		
Baukredit inkl. Teuerung und MWST		4'775'876.15		4'775'876.15
Differenz Baukredit zur Bauabrechnung (Zusatzkredit)				352'488.81
Rechnerische Kontrolle für die Jahre 2021 - 2025				
Total Ausgaben gemäss Abrechnung inkl. MWST			5'128'364.96	
Abzüglich Total MWST			-375'025.56	
nicht geltend gemachte MWST 2021+ 2022			15'845.75	
Total Ausgaben in der Finanzbuchhaltung Oetwil am See exkl. MWST			4'769'185.15	5'128'364.96
Einmalvergütung der Pronovo AG, Erstellung Photovoltaik Anlage			-8'816.00	-8'816.00
Beitrag aus Fonds «Attraktivitätssteigerung Schwimmbad»			-18'555.79	-18'555.79
Beitrag aus dem Sportfonds (ZKS) MWST befreit*			-430'000.00	-430'000.00
Nettokosten exkl. MWST (Effektive Kosten Gesamtsanierung)			4'311'813.36	
Kosten Gesamtsanierung Freibad Eichbüel inkl. MWST				4'670'993.17
(Der Betrag der Gesamtkosten nach Abzug ist grösstenteils exkl. MWST , aber enthält die nicht geltend gemachten Vorsteuern.)				

*Dabei ist eine entsprechende Vorsteuerkürzung vorzunehmen, deren Berechnung jedoch erst erfolgt, sobald der effektive Beitrag feststeht.

Erwägungen

Die Sanierung des Freibads «Eichbüel» war ein erklärtes Ziel des Gemeinderats. Das Bauprojekt konnte innerhalb der gewünschten Termine vom 21. August 2023 bis Ende April 2024 fertiggestellt und in Betrieb genommen werden. Mit der ausgeführten Gesamtsanierung wurden die Schwimmbecken, die Badtechnik, die Garderoben- und Duschräume, der Kassen- und Gastrobereich saniert und für die nächsten Jahre «Fit gemacht». Die Badegäste schätzen diese Erneuerung sehr. Die Projektierungskosten von CHF 180'618.45 inkl. MWST sind in den Bruttogesamtkosten enthalten. Die Bruttogesamtkosten von CHF 5'128'364.96 inkl. MWST für die Gesamtsanierung des Freibads «Eichbüel» sind zuhanden der Gemeindeversammlung zu bewilligen. Zusätzlich ist der ausgewiesene Zusatzkredit von CHF 352'488.81 inkl. MWST entsprechend Mehrkosten von +7.57% gegenüber dem genehmigten Baukredit zu genehmigen. Der im Juni 2023 vom Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) in Aussicht gestellte Betrag von CHF 430'000 MWST befreit, kann erst nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung eingefordert werden. Nach Bereinigung der Abrechnung und nach der Rückforderung des Beitrags aus den Sportfonds des Kantons Zürich betragen die

Gesamtkosten der Sanierung Freibad «Eichbüel» CHF 4'311'813.36. Die Arbeit der Baukommission wird herzlich verdankt.

Empfehlung

Der Gemeinderat gibt die Empfehlung ab, dass die Stimmberechtigten den Anträgen ihre Zustimmung erteilen.

Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Gemeindehaus Oetwil am See, Einwohnerdienste im Erdgeschoss zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Webseite der Gemeinde, <https://www.oetwil.ch/politik/gemeindeversammlung,html/27>, eingesehen werden.

Hinweis Antrag RPK

Der Antrag der Rechnungsprüfungskommission (RPK) an die Stimmberechtigten wird mindestens zwei Wochen vor der Gemeindeversammlung vorliegen und entsprechend publiziert.

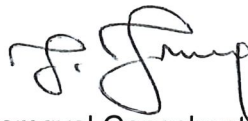
Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:
 1. Die Bauabrechnung für die Gesamtsanierung des Freibads «Eichbüel» wird mit Brutto-Gesamtkosten von CHF 5'128'364.96 inkl. MWST bewilligt.
 2. Für die Mehrkosten von CHF 344'2459 inkl. MWST wird ein Zusatzkredit zu Handen der Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 zu Lasten der Investitionskonten 3410.5030.18, 3410.5030.31, 3410.5040, 3410.5060 und 3410.5290 bewilligt.
2. Dem vorstehenden Beleuchtenden Bericht wird zugestimmt.
3. Die Arbeit der Baukommission wird verdankt und endet mit der Genehmigung der Bauabrechnung. Diese wird per Gemeindeversammlung vom 23. März 2026 aufgelöst.
4. Nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Gemeindeversammlung, kann beim Zürcher Kantonalverband für Sport (ZKS) der bereits am 14. März 2023 in Aussicht gestellte Beitrag von CHF 430'000 exkl. MWST aus dem Lotteriefonds eingefordert werden.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.
6. Dieser Beschluss ist öffentlich.
7. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit Gemeinderatsbulletin/Medienmitteilung.


8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
- Rechnungsprüfungskommission (Extranet)
 - Ressortvorsteher Finanzen
 - Ressortvorsteher Bau und Infrastruktur
 - Gemeindeschreiber
 - Leitung Abteilung Präsidiales
 - Leitung Abteilung Bau und Infrastruktur
 - Leitung Abteilung Finanzen und Steuern
 - Archiv

Für den richtigen Auszug

Gemeinderat Oetwil am See



Namgyal Gangshontsang
Gemeindepräsident



Patrick Hess
Gemeindeschreiber

Versand: 04. Dez. 2025