



ANTRAG

des Stadtrates vom 22. September 2022
(ersetzt Antrag vom 30. Juni 2022)



GR Geschäfts-Nr. 37/2022

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Genehmigung Baukredit Hallenbad Oberdorf inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag)

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 22. September 2022, gestützt auf Art. 17 Ziff. 2 der Gemeindeordnung vom 26. September 2021

b e s c h l i e s s t :

1. Für den Neubau des Hallenbades Oberdorf inkl. Photovoltaikanlage und Aussenbecken wird ein einmaliger Kredit von Fr. 45'981'000 (Index vom April 2021, inkl. 7.7% MwSt.) bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Für den laufenden Betrieb und Unterhalt der Anlagen der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) inkl. Hallenbad Oberdorf wird ein wiederkehrender Kredit von Fr. 2'280'000 bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Die wiederkehrenden Kosten teilen sich auf in Fr. 1'850'000 für den laufenden Betrieb und Fr. 430'000 für den Unterhalt.

3. Der Baukredit gemäss Ziffer 1 erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis April 2020 = 100 Punkte) und der Bauausführung.
 4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Ausgangslage..... | 3 |
| 2 | Bedarf für ein Hallenbad..... | 4 |
| 3 | Zielsetzung | 5 |
| 4 | Verweis auf Legislaturziele..... | 5 |
| 5 | Vorprojekt Hallenbad Oberdorf..... | 5 |
| 5.1 | Überprüfung Raumprogramm | 6 |
| 5.2 | Projektoptimierungen und Kostensicherheit..... | 6 |
| 5.3 | Projektbeschreibung Vorprojekt | 7 |
| 5.4 | Aussenbecken..... | 11 |
| 6 | Baukredit | 11 |
| 6.1 | Erstellungskosten Bauprojekt..... | 11 |
| 6.2 | Ausstattungskosten Bauprojekt..... | 14 |
| 6.3 | Beitrag aus dem Sportfonds | 14 |
| 7 | Betrieb | 15 |
| 7.1 | Betreiber | 15 |
| 7.2 | Heutiges Betriebsdefizit Freibad und Lernschwimmbecken | 15 |
| 7.3 | Betriebskonzept Hallenbad und Freibad | 15 |
| 7.4 | Betriebsbudget mit und ohne Aussenbecken..... | 16 |
| 7.5 | Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf..... | 16 |
| 7.6 | Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf..... | 17 |
| 7.7 | Jährliche Mehrkosten mit Hallenbad inklusive Aussenbecken im Vergleich zu heute..... | 17 |
| 7.8 | Schliessung Freibad während Bau..... | 18 |
| 8 | Verkehr | 18 |
| 8.1 | Verkehrskonzept heute..... | 19 |
| 8.2 | Verkehrskonzept mit Hallenbad | 19 |
| 8.3 | Machbarkeitsprüfung Tiefgarage..... | 20 |
| 8.4 | Schlussfolgerung Verkehr und Ausblick..... | 20 |
| 9 | Energie | 21 |
| 9.1 | Kaltfernwärme von Abwärme Eishalle..... | 21 |
| 9.2 | Photovoltaik | 21 |
| 9.3 | Energiestandard | 23 |
| 10 | Realisierungsmodell | 23 |



| | | |
|------|--|----|
| 11 | Hinweis zu Finanzplan und Budget | 23 |
| 12 | Dringlichkeit | 23 |
| 13 | Konsequenzen einer Ablehnung | 23 |
| 14 | Begründung der beantragten Lösung | 24 |
| 15 | Kosten zusammengefasst | 24 |
| 15.1 | Bis heute aufgelaufene Kosten - Vorprojekt | 24 |
| 15.2 | Einmalige Kosten | 24 |
| 15.3 | Jährlich wiederkehrende Kosten | 25 |
| 15.4 | Kapitalfolgekosten | 25 |
| 16 | Antrag | 25 |
| | Aktenverzeichnis | 27 |

1 Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf, vertreten durch die Primarschulpflege, ist zur Hälfte Miteigentümerin an der ganzen Schulanlage Stägenbuck inkl. Lernschwimmbecken. Zusammen mit der Sekundarschulgemeinde Dübendorf-Schwerzenbach hat die Stadt Dübendorf dafür zu sorgen, dass der Schwimmunterricht in der gegebenen und intakten Infrastruktur ordentlich stattfinden kann.

Im Februar 2006 wurde angesichts des hohen Instandsetzungsbedarfs des Lernschwimmbeckens Stägenbuck erstmals dessen Sanierung im Stadtrat thematisiert. Auf Basis einer daraufhin durchgeführten Analyse ging der Stadtrat davon aus, dass eine Sanierung des Lernschwimmbeckens in ungefähr 5 Jahren notwendig sein wird. Die Primarschule stellte sich damals bereits auf den Standpunkt, dass die Kapazität des Lernschwimmbeckens nicht mehr den Bedürfnissen der Schulen genüge und es daher kaum angemessen sei, in grossem Ausmass weiter ins Lernschwimmbecken zu investieren.

2007 liessen die Primarschule und die Sekundarschule den Sanierungsbedarf des Lernschwimmbeckens prüfen. Eine Grobkostenschätzung des Architekturbüros Züger schätzte die Sanierungskosten für das Lernschwimmbecken auf Fr. 2.85 Mio. Eine weitere Grobkostenschätzung des Architekturbüros Zügers schätzte die Sanierungskosten im Jahr 2014 bereits auf Fr. 3.66 Mio. Im Bericht von Beck Schwimmbadbau AG im Jahr 2015 wurde die Sanierung auf Fr. 5-8 Mio. geschätzt. Bereits bei der ersten Grobkostenschätzung hat der Stadtrat festgehalten, dass die Kosten für die Sanierung in Anbetracht deren Nutzens nicht verhältnismässig seien (SRB-Nr. 08-209 vom 19. Juni 2008).

Am 12. Juni 2014 (SRB-Nr. 14-191) hielt der Stadtrat fest, dass er sich einen anderen Standort des Hallenbades als beim Stägenbuck vorstellen kann und dass nebst dem obligatorischen Schulschwimmunterricht auch für die Bevölkerung von Dübendorf, für Sportvereine und weitere Personengruppen ein attraktives Freizeitangebot geboten werden soll. Dieser Entscheid basiert auf dem im 2009 erarbeitete Bericht von Kannevischer Ingenieurbüro AG, welcher aufzeigte, dass eine reine Sanierung des Lernschwimmbeckens aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen ist und eine Erweiterung des Bades äusserst schwierig sei, beziehungsweise hohe Kosten verursachen würden. Ein neues Hallenbad beim Standort des Freibades wurde dabei als die beste Option beurteilt, da Synergien genutzt werden können. Am 11. Dezember 2014 (SRB Nr. 14-389) beschloss der Stadtrat, die weiteren Planungsschritte voranzutreiben und eine Machbarkeitsstudie inkl. Standortevaluation und Grobkostenschätzung für den Hallenbad-Neubau durchführen zu lassen. Beck Schwimmbadbau



AG wurde damit beauftragt. Die Erkenntnisse aus der 2015 erarbeiteten Studie von Beck Schwimmbadbau AG bestätigten die Erkenntnisse des Berichts von Kannewischer. Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und des Bedarfs wurde ein 25m-Schwimmbaden und eine Ausstattung als Freizeitbad (mit Kinderplanschbecken, Nichtschwimmerbecken, Sprungbecken, Aussenbecken, Bistro, Rutsche und Wellnessbereich) empfohlen. Am 9. Juli 2015 (SRB-Nr. 15-230) hat der Stadtrat nähere Abklärungen zu einer Variante mit 50m-Becken in Auftrag gegeben. Am 18. September 2015 (Klausurtagung) hat er sich gegen die Sanierung des Lernschwimmbadens entschieden und den Standort Oberdorf für einen Hallenbadneubau bestätigt.

Am 29. Oktober 2015 (SRB Nr. 15-342) hat der Stadtrat eine Projektgruppe mit der Erarbeitung eines Pflichtenhefts für einen Projektwettbewerb beauftragt. Mit Beschluss vom 15. September 2016 (SRB Nr. 16-304) hat der Stadtrat der Durchführung des Projektwettbewerbs für den Neubau eines Hallenbads am Standort des Freibads Oberdorf und dem Entwurf des Pflichtenhefts vom 23. August 2016 zugestimmt. Der Wettbewerb mit Projektidee wurde anfangs 2017 durchgeführt und der von der Jury vorgeschlagene Wettbewerbssieger „Mizu“ der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH / Archobau AG am 12. April 2017 (SRB Nr. 17-99) vom Stadtrat bestätigt.

Das Projekt "Mizu" überzeugte die Jury in der Gesamtbeurteilung auf allen relevanten Ebenen durch eine hohe Qualität. Mit dem Projektvorschlag gelingt es in einfacher, aber trotzdem ausdrucksstarker Weise, städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugende Antworten zur Aufgabenstellung zu leisten. Mit dem grossen Satteldach und der Setzung des Baukörpers parallel zur Oberdorfstrasse gelingt eine gute Verknüpfung mit der Kernzone Oberdorf. Die funktional zusammengehörenden Elemente werden sowohl für die Badegäste als auch für den Betrieb sehr nahe beieinander platziert, wodurch eine schlüssige Logik erzeugt wird.

Am 1. März 2018 (SRB-Nr. 18-52) hat der Stadtrat dem Gemeinderat den Planungskredit für das Vorprojekt vorgelegt. Der Planungskredit basierte auf den Angebotskonditionen des Wettbewerbs und umfasst sämtliche Leistungen, welche im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojekts zu erbringen sind. Der Gemeinderat behandelte das Geschäft Nr. 232/2018 an seiner Sitzung vom 3. Februar 2020 und genehmigte den Planungskredit von Fr. 995'000. An dieser Sitzung hat er einen Zusatzkredit von Fr. 100'000 bewilligt, um die Verkehrssituation vertieft zu prüfen. Weiter hat er dem Stadtrat den Auftrag gegeben, dass Projekt nochmals zu überarbeiten und insbesondere die Kosten zu überprüfen.

Das Vorprojekt liegt nun vor und dem Gemeinderat wird der Baukredit zur Genehmigung und zur Verabschiedung zur Volksabstimmung unterbreitet. Da bereits mit dem Planungskredit für das Bauprojekt eine Volksabstimmung notwendig wäre, hat sich der Stadtrat dafür entschieden direkt den Baukredit zu beantragen. Dies mit den Vorteilen, dass das Volk nur einmal über die Vorlage abstimmen muss und die Planung nur mit einem Unterbruch von mehreren Monaten umgehen muss.

2 Bedarf für ein Hallenbad

Zusammengefasst braucht es aus folgenden Gründen ein neues Hallenbad:

- Sanierungsbedürftigkeit Lernschwimmbaden Stägenbuck
- Kapazitätsproblem Schulen
- Eingeschränkte Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit
- Ineffizienter Betrieb des Lernschwimmbadens
- Wasserflächenbedarf gemäss Bundesamt für Sport (BASPO) gemessen an Gemeindegrösse



In der Region gibt es bereits eine Vielzahl Hallenbäder, wie bspw. in Dietlikon, Wallisellen, Zumikon, Zollikon, Uster und in der Stadt Zürich. Trotz stetiger Zunahme der Wasserfläche in der Region, übersteigt die Nachfrage das Angebot. Diverse Vereine, Schwimmschulen, aber auch Schulen müssen die vorhandenen Wasserflächen erkämpfen und falls es in der eigenen Gemeinde keinen Platz hat, auf Hallenbäder in anderen Gemeinden ausweichen. Dies ist auch ein Grund dafür, dass Schulen nur das Minimum der geforderten Schwimmlektionen durchführen.

Mit dem Bedarf der Primar- und Sekundarschule für das Jahr 2030 und den heutigen Vereinsnutzern sowie den geplanten Kursen wird das Hallenbad Oberdorf tagsüber bereits gut ausgelastet sein. Unter der Woche tagsüber wird das Mehrzweckbecken sehr gut von der Primarschule belegt. Die Sekundarschule wird an zwei bis drei Tagen zwei Bahnen des 25m-Becken belegen. Früh morgens und am Abend ist die Nachfrage vor allem von Vereinen und für das Durchführen von Kursen gross. Gleichzeitig ist zu dieser Zeit auch die Nachfrage der Öffentlichkeit am grössten. Damit die Öffentlichkeit immer genug Platz hat, sollen der Bevölkerung immer mindestens 2-3 Bahnen zur Verfügung stehen. Es ist anzunehmen, dass weitere Vereine, Schulen sowie Schwimmschulen einen Bedarf anmelden werden.

3 Zielsetzung

Hauptanliegen des Stadtrats ist es, mit dem Hallenbad ein Sport- und Freizeitangebot für die Gesamtbevölkerung zu schaffen und für den Schwimmschulunterricht genügend Kapazität zu schaffen. Er möchte, dass alle Einwohnerinnen und Einwohner von Dübendorf vom Bad profitieren können und hat sich nach eingehender Prüfung und Abwägung der Studien für ein "Freizeitbad" und gegen ein reines "Sportbad" entschieden.

4 Verweis auf Legislaturziele

Der Stadtrat möchte ein attraktives Freizeitangebot, wobei Sport in Dübendorf gefördert und der Anteil der bewegungsaktiven Bevölkerung erhöht werden soll. Als Ziel hat der Stadtrat im Legislaturprogramm 2018 – 2022 definiert, dass die Stadt die Infrastrukturbauten für das umfassende Freizeit-, Kultur- und Sportangebot optimiert.

5 Vorprojekt Hallenbad Oberdorf

Nach der Durchführung des Projektwettbewerbs bestätigte der Stadtrat am 12. April 2017 (SRB-Nr. 17-99) den Juryentscheid. Den Zuschlag erhielt das Wettbewerbsprojekt "Mizu" der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH und Archobau AG. Anfangs 2018 wurde dem Gemeinderat der Planungskredit für das Vorprojekt basierend auf den Angebotskonditionen des Wettbewerbs beantragt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 3. Februar 2020 den Planungskredit für das Vorprojekt genehmigt und einen Zusatzkredit von Fr. 100'000 für vertiefte verkehrliche Abklärungen bewilligt. Zudem hat er dem Stadtrat einen klaren Sparauftrag bei der weiteren Erarbeitung des Projekts erteilt.

Die vom Stadtrat am 7. April 2020 (SRB-Nr. 20-129) eingesetzte Baukommission begleitete die Arbeiten des Planerteams eng. Am 25. Juni 2020 (SRB-Nr. 20-232) stimmte der Stadtrat dem Projekt- handbuch zu. Das Projekthandbuch deckt die Phase Vorprojekt ab. Am 21. März 2022 hat die Baukommission dem Vorprojekt sowie den hier beantragten Krediten einstimmig zugestimmt und damit das Vorprojekt und den Baukredit zuhanden der Stadtratssitzung vom 31. März 2022 verabschiedet.



5.1 Überprüfung Raumprogramm

Aufgrund des Sparauftrages des Gemeinderates wurde eine Überprüfung des Raumprogramms durchgeführt. Dabei wurde über folgende Bereiche diskutiert:

1. Kinder- und Spassbecken
2. Aussenbecken (Sprudelbecken)
3. Sauna und Wellnessbereich
4. Reduktion des Schwimmerbeckens von 6 auf 5 Bahnen.
5. Gastrobereich – verschiedene Varianten

Unbestritten bei der Diskussion waren der Bedarf für das Kinderplanschbecken (Wassertiefe < 30 cm) und das Mehrzweckbecken mit Hubboden. Auch der Bedarf für das 25m-Schwimmbecken ist unbestritten. Die Anzahl Bahnen wurden jedoch nochmals überprüft. Da die Nachfrage nach Wasserflächen aber sehr gross ist und das Hallenbad explizit gebaut wird, damit die Öffentlichkeit das Bad auch während den Schullektionen und nebst den Vereinen nutzen kann, wird eine Reduktion der Bahnen als nicht zweckmässig erachtet. Die Überprüfung des Raumprogramms unter Betrachtung des Sparauftrages führte dazu, dass das Kinder- und Spassbecken sowie der Sauna- und Wellnessbereich aus dem Raumprogramm entfernt wurden. Mit dem Wegfall des Sauna- und Wellnessbereichs konnten die Schülergarderoben ins Obergeschoss verlegt werden, wodurch die Fläche des Untergeschosses reduziert werden konnte. Auf eine Rutschbahn sowie ein Sprungbrett wurde bereits von Beginn weg verzichtet, da beides bereits im Freibad vorhanden ist.

Hallenbadexperten sind sich einig, dass ein Sprudel-Warmwasserbecken ein Kunden-Magnet für alle Altersgruppen ist und sich positiv auf die Besucherzahlen auswirkt. Der Betrieb des Aussenbeckens ist relativ teuer, da es einen hohen Wärmebedarf aufweist. Die Beheizung des Aussenbeckens darf jedoch ausschliesslich mit erneuerbarer Energie oder nicht anderweitig nutzbarer Abwärme erfolgen. Das Aussenbecken ist ein wichtiger Beitrag für die Attraktivität eines Hallenbades und beeinflusst die Besucherzahlen positiv. Andererseits sind sowohl die Investitionskosten als auch die Betriebskosten relativ hoch.

Beim Gastrobereich wurden verschiedene Varianten geprüft. Zu Beginn der Diskussionen hat sich jedoch schon gezeigt, dass ein Drehscheibenkonzept (kleiner Bistrobereich direkt bei der Kasse, wodurch eine Person die Kasse und den Bistrobereich bedienen kann) für ein Hallenbad ideal ist. Mit der Anpassung des Projekts nach dem Drehscheibenkonzept konnte die Gastrofläche reduziert und die Kücheneinrichtungen minimiert werden. Das Drehscheibenkonzept wirkt sich auch positiv auf die Betriebskosten aus. Weiter wurde die Option "Dübi-Beach" erhalten geprüft (vgl. Beilage 3b und 3c). Sowohl aus betriebswirtschaftlicher Sicht, aber auch aufgrund der Kosten für notwendige Sanierungsmassnahmen, ist der Abbruch des Dübi-Beach und die Umsetzung des Drehscheibenkonzepts die beste Variante.

Der Stadtrat hat das angepasste Raumprogramm am 5. November 2020 (SRB-Nr. 20-470) genehmigt.

5.2 Projektoptimierungen und Kostensicherheit

Nach der Überprüfung des Raumprogramms wurde das Vorprojekt erarbeitet. Im Rahmen des Vorprojekts wurden diverse räumliche und konstruktive Optimierungen vorgenommen, welche in erster Linie der Kostenoptimierung, aber auch einer Verbesserung der betrieblichen Abläufe (inklusive Sicherheit Sichtbezug) und der Besucherlenkung dienen. Durch die Anpassung der Cafeteria zu einem Drehscheibenkonzept konnte das Gebäude aufgeteilt werden in einen Bereich Hallenbad und einen Bereich Freibad. Der Bereich Freibad muss nicht gedämmt und wärmeisoliert sein. Durch diese Anpassung konnten die Kosten weiter gesenkt werden. Um Optimierungen vorzunehmen, wurden auch verschiedene Beckenanordnungen geprüft. Damit das Hallenbad auch für die späteren Nutzer funkti-



oniert, wurden die Primarschule, die Sekundarschule sowie der Schwimmclub Dübendorf einbezogen und ihre Bedürfnisse abgeholt.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist man davon ausgegangen, dass die Freibadtechnik ersetzt werden muss. Die bestehende Technikzentrale kann nun erhalten werden. Das Hallenbad kann auf die bestehende Technikzentrale gebaut werden. Ein Ersatz der Freibadtechnik ist dadurch nicht erforderlich.

Während der Projektoptimierung wurde festgestellt, dass der Kontroll- und Sanitätsraum im Hallenbadneubau nicht auch vom Freibad genutzt werden kann. Da diese Räumlichkeiten nur mit sehr hohem Aufwand ins Hallenbadprojekt integriert hätten werden können, wurde von der Projektgruppe ein Satellit auf dem Freibadgelände vorgeschlagen, der gleichzeitig auch als Kiosk für die Entlastung der Cafeteria in den stark frequentierten Sommermonaten genutzt werden kann. Der Satellit ist kostengünstig und bringt auf einer minimalen Fläche die für den Freibadbetrieb zwingend notwendigen Nutzungen unter. Der Kontroll- und Sanitätsraum ist für das Freibad aus Sicherheitsgründen zentral und muss von überall gut erreichbar sein. Nebst den bereits genannten Nutzungen kann der Raum von den Freibadangestellten während der Revision im Herbst als Aufenthaltsraum genutzt werden. Aus betrieblicher Sicht ist es nicht gewünscht, dass sich die Arbeiter mit der Arbeitskleidung im Hallenbad aufhalten. Die nicht zwingend notwendigen Infrastrukturen des Satelliten wie der Sitzplatz und die Pergola, welche lediglich der Attraktivitätssteigerung des Freibades dienen, werden durch die SFD AG finanziert.

Aufgrund des Hallenbad-Neubaus muss das Kinderplanschbecken des Freibades verschoben werden. Verschiedene Standortvarianten für das Kinderplanschbecken wurde geprüft. Der Standort beim Dübi-Beach ist in Zukunft aufgrund der Nähe zum Entsorgungsstandort wenig attraktiv. Der Standort zwischen Nichtschwimmerbecken und Volleyballfeld wurde als optimal beurteilt, aufgrund der Nähe zum Spielplatz, der Nähe zum Satelliten und weil der Standort zentral ist. In der weiteren Planung ist die Abgrenzung zum Volleyballfeld genauer zu prüfen. Aufgrund des neuen Standorts des Kinderplanschbeckens im Vergleich zum Wettbewerbsprojekt gibt es leichte Mehrkosten, da längere Werkleitungen notwendig sind und weil sich dadurch der Planungssperimeter für die Umgebung vergrössert hat.

Um eine bessere Kostensicherheit betreffend Altlasten und Bodenbeschaffenheit zu erhalten, wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Dadurch konnte die Kostenschätzung weiter präzisiert werden. Mittels einer Kostenplausibilisierung, welche durch die Firma PPM Projektmanagement AG durchgeführt wurde, konnten die Kosten weiter optimiert und die Kosten plausibilisiert werden.

5.3 Projektbeschreibung Vorprojekt

Auf dem Gelände des Freibades Oberdorf soll das neue Hallenbad "Oberdorf" errichtet werden. Das Grundstück grenzt an die Kernzone Oberdorf und an den Speicher, das Mehrzweckgebäude bei der Oberen Mühle und wird auf den anderen Seiten von der Glatt, der Oberdorfstrasse und dem Eisstockweg abgegrenzt. Der bestehende Zugang zum Freibad erfolgt über einen grossen Parkplatz von der Oberdorfstrasse aus. Ein eingeschossiger länglicher Bestandesbau mit Garderoben und den Räumen des Freibadunterhalts grenzt die weitläufige Anlage des Freibades vom Strassenraum der Oberdorfstrasse und dem dahinterliegenden Siedlungsgebiet ab. Die Anlage ist durch sorgfältig gepflegte Rasenflächen und solitäre Grossbäume geprägt. Als naturnaher Ort der Freizeit und Erholung lebt die Freibadanlage von ihrer räumlichen Trennung vom Siedlungsraum und ihrer Zugehörigkeit zum Naturraum der Glatt. Daher wurde mit dem Neubau des Hallenbades das Ziel verfolgt, die Grosszügigkeit der Anlage weitmöglichst zu erhalten, die räumliche Differenzierung gegenüber den angrenzenden Siedlungsstrukturen zu stärken und eine sensible Einbindung des Hallenbadvolumens in den Naturraum und an die Kernzone Oberdorf zu finden. (vgl. Beilage 3a)



Situation und Konzept

Der Hallenbadneubau ersetzt den Bestandesbau des Freibades. Der Neubau wird entlang der Oberdorfstrasse als länglicher Baukörper angeordnet, um das Freibadgelände vom Strassenraum und den Parkfeldern abzugrenzen. Der Neubau versteht sich als grenzdefinierender Filter zwischen Natur- und Siedlungsraum und bildet hierdurch sowohl die neue Eingangsfassade des Hallen- und Freibades als auch den nördlichen Rücken des Freibades Oberdorf. Um den langen Baukörper in seiner Erscheinung und Wirkung in die städtebauliche Situation der Siedlungsstruktur und den Naturraum des Freibades einzugliedern, erhält der Neubau ein Satteldach in Längsrichtung. So wird die vorherrschende Dachform des umgebenden Siedlungsgebiets und der angrenzenden Oberen Mühle aufgegriffen und die zu Freibad und Strassenraum orientierten Längsfassaden werden in ihrer Höhe reduziert. Anstelle einer hohen Gebäudefront treten nun massgeblich die geneigten Dachflächen des Satteldaches in Erscheinung. Die nördliche Freibadbegrenzung wird in einer ruhigen, den Raum weitenden Dachfläche gebildet, die eher an landschaftliche Nutzbauten als an städtische Gebäude erinnert und sich somit gut in den Naturraum einbindet.

Das neue Haus kann als eine Art Badehaus gelesen werden, das sowohl der Hallenbadnutzung einen eigenständigen Auftritt und eine besondere Atmosphäre ermöglicht – zugleich sich aber auch als dem Freibad und dem Naturraum zugehöriges Gebäude versteht. Durch die Lage entlang der Oberdorfstrasse und die effiziente Organisation des Vorplatzes, kann ein Maximum der Grundstücksfläche dem Freibad zugewiesen und die Grosszügigkeit der Anlage erhalten werden.

Raumprogramm

Das Vorprojekt sieht auf einer Geschossfläche von 5'638 m² (UG, EG und OG) unter anderen folgende Räumlichkeiten vor:

Hallenbad

- Schwimmhalle (mit Kontrollraum, Aussenbecken, Lager) 1421 m²
 - o 25-m Schwimmbecken mit 6 Bahnen
 - o Kinderplanschbecken (< 30 cm)
 - o Mehrzweckbecken mit Hubboden
 - o Aussenbecken (Sprudelbecken) – 100 m²
 - o Kontrollraum
 - o Materialraum
- Eingangsbereich mit Shop – 275 m²
- Cafeteria mit 60 Sitzplätzen innen und 100 Sitzplätzen aussen
- Küche - 84 m²
- Garderoben Hallenbad inklusive Duschen und WC-Anlagen
- Schüलगarderoben inklusive Duschen und WC-Anlagen
- Garderoben IV inklusive Duschen und WC-Anlagen
- Lehrgarderoben inklusive Duschen und WC-Anlagen
- Büro für Leitung Hallen- und Freibad
- Personal Umkleidekabinen
- Diverse Lager-, Technikräume und Räume für den Unterhalt des Hallenbads

Freibad

- Garderoben Freibad inklusive Duschen und WC-Anlagen
- Räume für den Unterhalt des Freibads



Organisation

Die Nutzungen von Hallen- und Freibad sind in einem länglichen Baukörper zusammengefasst. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind längs des Baukörpers angeordnet. Von Nord nach Süd sind dies die Schwimmhalle am nördlichen Gebäudeende, der Garderoben- und Cafeteriabereich, die Eingangshalle, ein überdachter Aussenbereich, welcher eine Zäsur bildet, und am südlichen Ende des Baukörpers die Werkstatt und die Garderobebereiche für das Freibad. Der gemeinsame Zugang zum Frei- und Hallenbad erfolgt über das Foyer in der Eingangshalle. Besucher des Freibads können über den überdachten Aussenbereich direkt auf das Gelände gelangen. Die Schwimmhalle, der Eingangsbereich und die Cafeteria reichen über die gesamte Höhe des Baukörpers und werden geprägt durch die offene Satteldachform. Im Bereich der Garderoben wird eine zweite Ebene eingeführt, auf der die Schüler- und Lehrgarderoben sowie die Administration angeordnet sind. Die Schwimmbadtechnik, weitere Technik- und Lagerflächen sowie die Anlieferungs- und Entsorgungsstruktur befinden sich im Untergeschoss des Neubaus.

Hallenbad

Das Hallenbad ist im nördlichen Abschnitt des Baukörpers organisiert und belegt flächenmässig den grössten Teil des Neubaus. Die Besucher betreten das Bad über den gemeinsamen Eingangsbereich, wo ein Ticketschalter und eine Kasse verfügbar sind. Über einen an den Eingangsbereich anschliessenden Vorbereich mit Beautyzone gelangen die Besucher in den Garderobebereich des Hallenbades mit vorgelagerten Umkleidekabinen. Die invalidengerechten Umkleiden mit integrierten Duschen schliessen an den Vorbereich an und ermöglichen es, über einen kurzen Weg direkt zur Schwimmhalle zu gelangen. Die Schülergarderoben sind im Obergeschoss angeordnet und über zwei Treppenanlagen erreichbar. Die beiden Treppenanlagen sind so angeordnet, dass vor dem Zugang zu den öffentlichen Garderoben eine Trennung der Besucherströme erfolgt und die Schüler in das Obergeschoss geleitet werden. Von den Garderobebereichen erfolgt der Zutritt zum Hallenbad über geschlechtergetrennte Dusch- und Nassräume auf den jeweiligen Geschossen. Die Schwimmhalle ist als grosser zusammenhängender, länglicher Raum unter der grossen Dachfläche konzipiert. Die Bäder sind gemäss der zu erwartenden Lärmentwicklung und der Nutzungsdifferenzierung entlang der Längsfassade angeordnet. Das erste Becken, nach betreten der Schwimmhalle, ist das Mehrzweckbecken mit Hubboden. Sitzstufen an der Längsfassade bieten die Möglichkeit die Schüler vor den Unterrichtseinheiten zu sammeln und auch entsprechend zu unterrichten. Im Anschluss folgt das Kleinkinderbecken, welches über verschiedene Wassertiefen und Attraktionen verfügt. Ein zentraler Körper gliedert die Halle in einen zweiten Bereich in welchem sich das 25m Schwimmbecken befindet. Der zentrale Bereich beinhaltet für den Betrieb wesentliche Räume. An der westlichen Seite ist der Kontrollraum des Badepersonals angeordnet. Der Bademeister hat mittels entsprechender Fensterfläche die gesamte Schwimmhalle im Blick. Die Kernzone birgt die haustechnisch notwendigen Installationen und Lagermöglichkeiten. Der östliche Bereich zum Freibad ermöglicht den Zugang zum warmen Aussenbecken über einen Windfang. An der Längsfassade zum Parkplatz werden mittels undurchsichtige Wandscheiben und Sitzbänke, Ruheorte für die Schwimmerinnen und Schwimmer geschaffen und zeitgleich die Besucher im Innern vor der Einsicht der neu ankommenden Besucher geschützt. Die Fassade zum Freibad ist vollständig verglast und ermöglicht einen Ausblick auf die grosszügige Freibadanlage. Integrierte Oberlichter im Dach belichten die Halle zusätzlich und so entsteht ein spannendes Licht-Schatten-Spiel.

Cafeteria

Der Gastraum der Cafeteria inklusive Tresen, Ausgabe und Küche befindet sich an der östlichen Fassade, angrenzend an die Schwimmhalle und dem Freibad zugewandt. Die Position ermöglicht eine Nutzung des Gastraums für Frei- und Hallenbadgäste sowie für externe Besucher und bietet einen Ausblick auf das Freibadgelände und die Schwimmhalle. Der Tresen ist bis in den Eingangsbereich verlängert. So kann im Sinne eines Drehscheibenkonzepts ein personaleffizienter Betrieb ermöglicht werden. Im rückwärtigen Bereich befindet sich die Küche mit Rüsten, Produktion, Abwasch



und Lagermöglichkeiten angeordnet. Über einen Warenlift können die im Untergeschoss gelieferten Waren nach oben transportiert werden. Im Untergeschoss befinden sich weitere Lager- und Entsorgungsräume.

Das Drehscheibenkonzept hat den Vorteil, dass im Winter beim reduzierten Bistrobetrieb nur eine Person sowohl das Bistro, als auch die Kasse und den Shop bedienen kann. Dies bedingt, dass die Cafeteria von der SFD AG geführt wird und nicht mehr wie heute das Dübi-Beach verpachtet wird. Im Sommer wird das Angebot erhöht und auch die Besucherzahlen sind höher. Deshalb wird mehr Personal aufgeboden. An Spitzentagen im Sommer werden die Glastüren zum Freibad hin geöffnet. Da der Platz im Innenraum beschränkt ist, ist für einen hohen Besucherandrang eine gute Besucherlenkung zentral. Mit dem Kiosk "Satelliten" auf dem Freibadgelände, welcher nur an Spitzentagen geöffnet wird, kann die Cafeteria im Hallenbad entlastet werden. Der Satellit ist minimal ausgestattet.

Infrastruktur Freibad

Die Garderoben mit Umkleidekabinen, Schliessfächer und Toilettenanlagen für das Freibad sind als unbeheiztes Volumen am südlichen Ende des Gebäudes angeordnet. Sie liegen somit an zentraler Lage direkt am Eingangsbereich. Auf Seite des Parkplatzes befindet sich eine Garage, Werkstatt und ein Lager für den Unterhalt des Areals. Im Satelliten auf dem Freibadgelände befindet sich der Kontroll- und der Sanitätsraum für das Freibad.

Administration

Die Räume für die Administration sind im Obergeschoss geplant und werden über die Treppe im Eingangsbereich erschlossen. Der Waren- und Personallift ermöglicht einen direkten Zugang ins Untergeschoss, wo die Personalgarderoben liegen.

Entsorgung/ Anlieferung

Für die Obere Mühle und das Hallenbad / Freibad wird eine gemeinsame Entsorgungsanlage gefordert. Die Entsorgungsanlage befindet sich im Untergeschoss des Hallenbades und ist über die Anlieferungsstrasse zwischen Speicher und Hallenbad zugänglich. Über diese Anlieferungsstrasse erfolgt die Anlieferung für den Speicher, aber auch für das Hallenbad. So kann die Erschliessung vom Besucherverkehr getrennt werden. Die Waren können über einen zentralen Korridor im Untergeschoss in das Gebäude gebracht werden und mittels Warenlift auf die entsprechenden Stockwerke verteilt werden. Kleinere und täglich angelieferte Güter für die Cafeteria können auch über den Haupteingang geliefert werden.

Untergeschoss

Im Untergeschoss sind vor allem die Schwimmbadtechnik, die Technikzentralen für Lüftung, Heizung, Sanitär und Elektrotechnik angeordnet. Ein vorgelagertes Chemielager mit einem Gang erschliessen die bestehenden Technikzentrale für das Freibad, in der sich die bestehenden Filteranlagen und die Trafostation befinden. Die Schwimmbadtechnik ist effizient unter dem Bäderbereich angeordnet. Die Lüftungszentrale befindet sich unter dem Eingang mit einem Stich zum Garderobenbereich Freibad. Dadurch können Aussenluft- und Fortluftöffnung gut in die Fassade integriert werden.

Erschliessung Besucher

Eine Ringerschliessung mit Schrägparkierung wird mittels einer permeablen Baumstruktur vom Gehweg und der Strasse abgegrenzt. Im Eingangsbereich werden Veloparkplätze vorgesehen. Ein grosszügiger Bereich dient der Erschliessung der beiden Bäder und als Bewegungsfläche Feuerwehr. Die Zufahrt Krankenwagen zum Eingangsbereich ist zu gewährleisten.



Energie und Nachhaltigkeit

Für den Hallenbadneubau Oberdorf wird eine nachhaltige Bauweise angestrebt. Das Projekt ist nach Minergie-Standard oder Gleichwertigem ausgelegt. Eine Zertifizierung wird jedoch nicht angestrebt. Die Wärmeerzeugung für das Hallenbad erfolgt über die Abwärmenutzung der Eishalle Im Chreis und ist somit eine erneuerbare Energiequelle. Zusätzlich bildet eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hallenbades Bestandteil des Projekts, womit 13% des Stromverbrauchs des Hallenbades gedeckt werden kann.

5.4 Aussenbecken

Das Aussenbecken ist eine gute Ergänzung zum restlichen Hallenbadangebot. Jugendliche, Erwachsene, aber auch Kinder haben so zusätzlich ein Becken, bei dem Erholung und Spass im Vordergrund stehen. Ein Besspassungselement ist nur beim Kinderplanschbecken vorgesehen. Dieses bietet ein Angebot für kleine Kinder. Hallenbadexperten sind sich einig, dass ein Sprudel-Warmwasserbecken (Aussenbecken) ein Kunden-Magnet für alle Altersgruppen ist und sich positiv auf die Besucherzahlen auswirkt. Es bietet zudem die Gelegenheit, dass während dem Schulschwimmunterricht, wenn alle Becken bereits stark ausgelastet sind, ein angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Ohne Aussenbecken ist davon auszugehen, dass die Besucherzahlen um 20% geringer sind. Mit einem Aussenbecken beträgt der im Vergleich zu heute zusätzliche jährliche Betriebsbeitrag Fr. 175'000 (ohne Aussenbecken Fr. 340'000). Mit einer Zusatzinvestition von knapp Fr. 2 Mio., welche sich nach ungefähr 12 Jahren zurückzahlt, kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Bades erfolgen.

6 Baukredit

6.1 Erstellungskosten Bauprojekt

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung, an der er den Planungskredit für das Vorprojekt genehmigt hat, dem Stadtrat einen klaren Sparauftrag erteilt. Die dem Planungskredit zugrundeliegende Grobkostenschätzung basierte auf dem Wettbewerbsprojekt und umfasste Fr. 39.5 Mio (+/- 30%). Im Rahmen des Vorprojekts hat der Generalplaner eine eigene Grobkostenschätzung erstellt. Da bei der Grobkostenschätzung vom Wettbewerb diverse Kostenpunkte noch nicht berücksichtigt worden waren, wie bspw. Kosten für Altlasten, Anpassungen im Freibad, Bauherrenleistungen oder höher eingeschätzte Positionen (z.B. Abbruchkosten, Baugrund, Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Baubewilligungskosten und Anschlussgebühren) hat sich die Kostenschätzung auf Fr. 45.2 Mio. (+/- 20%) erhöht. Aufgrund des Sparauftrages vom Gemeinderat wurde das Projekt nochmals optimiert und Anpassungen des Raumprogrammes vorgenommen. Weiter wurden im Vorprojekt Projektoptimierungen vorgenommen, welche ebenfalls einen Einfluss auf die Kosten hatten. Mit der aktuellen Kostenschätzung vom 10. Februar 2022 und den Anpassungen des Raumprogramms werden die Kosten (inkl. Aussenbecken) auf Fr. 41.1 Mio. (+/- 15%) geschätzt. Aufgrund der Unsicherheit von 15% wäre somit ein Kredit von Fr. 47.3 Mio. (inkl. Aussenbecken) zu beantragen.

Zusammenstellung der Baukosten / Kostenvoranschlag +/- 15% (die detaillierten Angaben sind der Beilage 4a zu entnehmen):

| BKP | | CHF auf 1'000 CHF gerundet |
|-----|-----------------------|----------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2'513'000 |
| 2 | Gebäude | 20'852'000 |
| 3 | Betriebseinrichtung | 585'000 |



| | | |
|--------------|--------------------------------------|-------------------|
| 4 | Umgebung | 2'551'000 |
| 5 | Nebenkosten | 1'320'000 |
| 6 | Honorare | 7'744'000 |
| 9 | Ausstattung | 1'123'000 |
| 1-9 | Erstellungskosten exkl. MwSt. | 36'688'000 |
| | 7.7% MwSt. | 2'940'000 |
| | Reserve | 1'500'000 |
| Total | Erstellungskosten | 41'128'000 |

Die Kosten setzen sich dabei wie folgt zusammen:

| | Total Erstellungskosten inklusive MwSt. und Reserven [CHF] |
|-------------------------|---|
| Hallenbad | 33'566'000 |
| Aussenbecken | 2'097'000 |
| Anteil Freibad | 2'321'000 |
| Anteil Satellit | 365'000 |
| Anteil Altlasten | 1'367'000 |
| Umgebung Freibad | 1'412'000 |
| Gesamtkosten | 41'128'000 |

Das neue Hallenbad inklusive der dazugehörigen Umgebung und exklusive des Gebäudeteiles für das Freibad kostet somit Fr. 33.6 Mio. Das Aussenbecken erhöht die Kosten für das Hallenbad um Fr. 2.1 Mio.. Die restlichen Fr. 5.4 Mio. umfassen den Anteil Altlasten und der Anteil für das Freibad. Die Kosten für das Freibad umfassen den Anteil der Freibadinfrastruktur des Neubaus, der Neubau des Satelliten, die Umgebung des Freibades, welches die Verlegung des Kinderplanschbeckens und den Abbruch des Dübi-Beach beinhalten.

Kennzahlen

| | |
|---------------------|-----------------------|
| Geschossfläche | 5'638 m ² |
| Nettogeschossfläche | 4'653 m ² |
| Volumen | 33'930 m ³ |

Kostenvergleich im Verlauf der Planung

Um die Kostenschätzung zu plausibilisieren hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. November 2021 (SRB-Nr. 21-472) den Kredit genehmigt, um die Firma PPM Projektmanagement AG zu beauftragen. Die Firma PPM Projektmanagement AG hat die Kosten überprüft und einen Vergleich zu anderen Hallenbädern hergestellt (vgl. Beilage 4b). PPM Projektmanagement hat die Kostenschätzung des Generalplaners grundsätzlich bestätigt, wobei noch einzelne Kostenoptimierungen festgestellt wurden. Im Rahmen dieses Auftrages wurde auch der Vergleich zu anderen Hallenbädern hergestellt.



Es hat sich gezeigt, dass sich in der Kostenschätzung beim Hallenbad Oberdorf höheren Kosten insbesondere dadurch ergeben, dass das Verhältnis des Volumens zur Grundfläche vergleichsweise hoch ist. Der Vergleich zeigt aber auch, dass die Kosten für das Hallenbad als solches grundsätzlich von der Grössenordnung her in einem üblichen Rahmen liegen.

| Raumprogramm gemäss Wettbewerb | | | | Anpassung Raumprogramm | |
|--------------------------------|--|--------------------------------------|---|--|--|
| BK P | | Grobkostenschätzung Wettbewerb [CHF] | KV vom 1.04.2020 (Vor Optimierung Raumprogramm) [CHF] | Kostenplausibilisierung PPM vom 18.12.2021 [CHF] | Kostenvorschlag Vom 10. Februar 2022 [CHF] |
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 2'267'000 | 2'400'000 | 2'513'000 | 2'513'000 |
| 2 | Gebäude | 21'965'200 | 23'500'000 | 18'401'300 | 20'852'000 |
| 3 | Betriebseinrichtung | 550'000 | 500'000 | 2'902'000 | 585'000 |
| 4 | Umgebung | 2'031'000 | 3'700'000 | 2'500'000 | 2'551'000 |
| 5 | Nebenkosten | 1'340'660 | 1'800'000 | 1'400'000 | 1'320'000 |
| 6 | Honorare | 6'703'000 | 7'900'000 | 7'220'000 | 7'744'000 |
| 9 | Ausstattung | - | 700'000 | 800'000 | 1'123'000 |
| 1-9 | Erstellungskosten exkl. MwSt. | 34'856'860 | 40'500'000 | 35'736'300 | 36'688'000 |
| | 7.7% MwSt. | 2'928'000 | 3'200'000 | 2'859'500 | 2'940'000 |
| | Reserve | 1'743'000 | 1'500'000 | 1'400'000 | 1'500'000 |
| Total | Erstellungskosten | 39'527'860 (+/- 30%) | 45'200'000 (+/- 20%) | 39'995'800 (+/- 15%) | 41'128'000 (+/- 15%) |
| Total 2 | Erstellungskosten + Kostengenauigkeit | 51'386'218 (39'527'860 + 30%) | 54'240'000 (45'200'000 + 20%) | 45'995'170 (39'995'800 + 15%) | 47'297'200 (41'128'000 + 15%) |



Baukredit - Antrag

Aufgrund der vorhandenen Kostenschätzung des Generalplaners und der Kostenplausibilisierung mit den noch vorhandenen Optimierungsmöglichkeiten sowie den bereits bewilligten Planungskosten für das Vorprojekt von Fr. 995'000 wird ein Kredit von Fr. 39'599'000 beantragt für das Hallenbad (ohne Aussenbecken). Darin enthalten ist eine Reserve von Fr. 3'000'000, welche nur durch die Baukommission freigegeben werden kann. Allfällige Mehrkosten von gebundenen Ausgaben, wie z.B. Altlasten sind nicht Teil dieser Reserve. Mit diesem beantragten Kredit soll der Generalplaner beauftragt werden, haushälterisch mit den Kosten umzugehen und von Anfang an ein Design to Cost Ansatz zu verfolgen. Für das Aussenbecken werden zusätzlich Fr. 1'982'000 beantragt. Der beantragte Kredit beläuft sich demzufolge (noch ohne Photovoltaik-Anlage) in der Summe auf Fr. 41'581'000 für das Hallenbad inkl. Aussenbecken. Der beantragte Kredit ist teuerungsindexiert und basiert auf dem Kostenstand April 2021 nach dem Züricher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2020 = 100 Punkte). Die Baukommission hat an seiner Sitzung vom 21. März 2022 dem Baukredit einstimmig zugestimmt.

Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

| Kredit Antrag | Aussenbecken [CHF] | Hallenbad mit Aussenbecken [CHF] | Hallenbad ohne Aussenbecken [CHF] |
|--|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|
| Erstellungskosten gemäss KV vom 10. Februar 2022 inklusive MwSt. und Reserve | 2'097'000 (+/- 15%) | 41'128'000 (+/- 15%) | |
| Abzüglich Reserve | 79'000 | 1'500'000 | |
| Abzüglich bereits bewilligte Kosten für Vorprojekt | 36'630 | 995'000 | |
| Anteil SFD AG | - | 52'773 | |
| Summe | 1'981'370 | 38'580'227 | |
| Erstellungskosten | 1'981'370 | 38'580'227 | |
| Reserve | - | 3'000'000 | |
| Total (gerundet) / Kredit Antrag | 1'981'370 | 41'581'000 | 39'599'000 |

6.2 Ausstattungskosten Bauprojekt

Für den Betrieb des Hallenbades werden diverse Materialien und Maschinen für die Reinigung sowie die Sicherheit benötigt. Weiter sind Arbeitskleider für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie EDV-Geräte zu beschaffen. Ebenfalls müssen die Ausstattungen für die Küche und den Shop beschaffen werden. Aufgrund des Abbruchs der Freibadinfrastruktur sind auch Ausstattungen für das Freibad notwendig, welche durch den Wegfall von Räumlichkeiten zu begründen sind. Die Ausstattungskosten sind im Kostenvoranschlag gemäss Kapitel 6.1 unter der Position BKP 9 bereits enthalten.

6.3 Beitrag aus dem Sportfonds

Der Kanton Zürich richtet Beiträge aus dem Sportfonds an Sanierungen oder Neubauten von Schwimmbädern. Für Frei- und Schwimmbäder wird ein Maximalbetrag von Fr. 1.2 Mio. ausgerichtet. Gesuche für Beiträge aus dem Sportfonds müssen vor Baubeginn an das Amt für Sport des Kantons Zürich eingereicht werden. Der Sicherheitsdirektor Mario Fehr hat in einer Absichtserklärung vom 9. Februar 2022 den Beitrag von Fr. 1.2 Mio. für den Hallenbadneubau Oberdorf zugesichert, sofern das Gesuch rechtzeitig eingereicht wird (vgl. Beilage 4c). Sofern der Beitrag aus dem Sportfonds zu gegebener Zeit bewilligt wird, wird sich der einmalige Kredit um Fr. 1.2 Mio. reduzieren.



7 Betrieb

7.1 Betreiber

Die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) betreibt die Sportanlagen in Dübendorf im Auftrag der Stadt Dübendorf, basierend auf dem Volksentscheid vom 30. November 2008. Aktuell betreibt die SFD folgende Betriebe: Kunsteisbahn und Curlingshalle Im Chreis, Tennis- und Minigolfanlage Im Chreis, Restaurant Dübi – ICE, Freibad Oberdorf, Fussballplätze Buen und Zelgli, Sportanlage Dürrbach. Zwischen der Stadt Dübendorf und der SFD AG wurde eine Leistungsvereinbarung sowie ein Pacht- und Nutzungsvertrag für alle Anlagen unterzeichnet. Die Aufgaben der SFD AG sind im Leistungskatalog anlässlich der Vorbereitungen der Volksabstimmung festgehalten worden. Sofern die Bevölkerung dem Kredit für den Bau des Hallenbades Oberdorf an der Urnenabstimmung zustimmt, soll auch der Betrieb des Hallenbades von der SFD AG übernommen werden. Folglich sind die Leistungsvereinbarung, der Leistungskatalog sowie der Pacht- und Nutzungsvertrag anzupassen.

7.2 Heutiges Betriebsdefizit Freibad und Lernschwimmbecken

Die SFD AG betreibt heute bereits das Freibad Oberdorf. Ein Bad ist, mit wenigen Ausnahmen, nicht rentabel zu betreiben. Die Betriebszahlen des Freibad Oberdorf sind stark wetterabhängig. Das jährliche Betriebsdefizit umfasst deshalb je nach Saison zwischen Fr. 165'000 und 310'000. Im Durchschnitt zwischen 2016 und 2020 hat das Betriebsdefizit Fr. 195'000 betragen.

Das Lernschwimmbecken Stägenbuck ist im Eigentum der Primarschule Dübendorf und der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach. Das Betriebsdefizit beträgt rund Fr. 375'000 pro Jahr. Die Primarschule Dübendorf übernimmt Zweidrittel des Betriebsdefizits (Fr. 250'000), die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach ein Drittel.

7.3 Betriebskonzept Hallenbad und Freibad

Für den Betrieb des Freibades und des neuen Hallenbades hat die SFD AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Dübendorf einen Entwurf für das Betriebskonzept erstellt, welches auch das Betriebsbudget enthält (vgl. Beilage 5a). Das Betriebsbudget bildet die Grundlage für die Anpassung der Leistungsvereinbarung. Die Fertigstellung des Hallenbades ist für das Jahr 2026 geplant.

Öffnungszeiten und Preise

Die im Betriebskonzept festgehaltenen Öffnungszeiten und Eintrittspreise wurden anhand einer Konkurrenzanalyse mit umliegenden Hallenbädern ermittelt. Für auswärtige Gäste ist ein höherer Eintrittspreis vorgesehen, um das Defizit, welches zulasten der Stadt Dübendorf geht, zumindest teilweise zu externalisieren.

Kursangebot

Die SFD AG wird selber Schwimm- und Aquafitkurse anbieten. Es werden Baby-, Kinder- und Erwachsenenschwimmkurse angeboten. Hierfür wird die SFD AG eine Schwimmlehrerin / einen Schwimmlehrer anstellen, der die Kurse durchführen wird. Die Vermarktung, Anmeldung usw. erfolgt über die SFD AG. Indem die SFD AG die Kurse selber anbietet, kann ein höherer Gewinn erzielt werden, als wenn die Wasserflächen an externe Kursanbieter vermietet werden. Für das Betriebsbudget wurde vorerst nur eine geringe Anzahl an Kursen angenommen, da es Zeit brauchen wird, bis das Kursangebot bekannt ist. Bis dahin können die freien Wasserflächen an andere Kursanbieter oder Vereine vermietet werden, welche das Angebot der SFD AG aber nicht konkurrenzieren.

Beiträge von den Schulen

Die Beiträge der Primar- und Sekundarschulen werden im Betriebskonzept festgehalten. Grundsätzlich gilt, dass bei den Schwimmschullektionen für jede Schülerin und für jeden Schüler einen Eintritt verrechnet wird. Zusatzleistungen wie die Belegung des Beckens, die Nutzung des Lehrerbüros und die Lagerung von Schwimmmaterialien werden zusätzlich in Rechnung gestellt. Dafür entfällt für die



Schulen das Betriebsdefizit des Lernschwimmbeckens Stägenbuck. Für das Betriebsbudget wurden die heutigen Schwimmlektionen verwendet. Es ist jedoch bereits bekannt, dass die Anzahl der Schwimmlektionen in Zukunft steigen wird und somit Mehreinnahmen durch die Schulen erzielt werden.

7.4 Betriebsbudget mit und ohne Aussenbecken

Durch die Synergienutzung des Freibad- und Hallenbades und dem Drehscheibenkonzept im Bistro können die Personalkosten relativ tief gehalten werden. Der Betrieb eines Hallenbades ist jedoch kostenintensiv, da relativ viel Wasser, Wärme und auch Strom genutzt wird. Ein Hallenbad ist praktisch nicht rentabel zu betreiben. Somit wird gemäss Betriebsbudget ein Defizit des Betriebs Freibad und Hallenbad von Fr. 745'000 (mit Aussenbecken) erwartet. Beim Vergleich der Defizite mit anderen Hallen- und Freibäder ist diese Zahl durchaus realistisch. Für das Betriebsbudget wurde das zu erwartende Besucheraufkommen geschätzt. Als Basis dienten die Besucherzahlen anderer Bäder in der Region. Im Sinne der Transparenz und weil das Aussenbecken einen relevanten Einfluss sowohl auf die Betriebskosten als auch auf die Besucherzahlen und damit auf die Einnahmen hat, wurde auch das Betriebsdefizit ohne Aussenbecken ermittelt. Da die Attraktivität des Bades ohne Aussenbecken drastisch abnimmt, sind mit rund 20% weniger Besucher zu rechnen. Dadurch erhöht sich das Betriebsdefizit ohne Aussenbecken auf Fr. 910'000 pro Jahr. Das heutige Defizit für das Lernschwimmbecken in der Höhe von jährlich rund Fr. 375'000 und das Freibad in der Höhe von jährlich rund Fr. 195'000 erhöht sich somit um lediglich jährlich rund Fr. 175'000 (mit Aussenbecken) bzw. Fr. 340'000 (ohne Aussenbecken).

7.5 Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf

Die Stadt Dübendorf hat mit der SFD AG eine Leistungsvereinbarung und einen Pacht- und Nutzungsvertrag, welche alle von der SFD AG betriebenen Anlagen umfassen. In der Leistungsvereinbarung sind die Höhe der Beiträge von der Stadt Dübendorf an die SFD AG geregelt. Gemäss Leistungsvereinbarung vom Juli 2010 bezahlt die Stadt Dübendorf der SFD AG einen jährlichen Pauschalbetrag an den Betrieb aller Anlagen von Fr. 1.17 Mio. Dieser Beitrag wurde seit dem Juli 2010 nicht mehr angepasst. Aufgrund von Teuerungen und höheren Personalkosten ist dieser Betrag auch ohne Bau des Hallenbades zwingend anzupassen. Ein Hallenbad ist grundsätzlich nicht kostendeckend zu betreiben. Mit dem Hallenbad wird das Betriebsdefizit zunehmen und somit ist der Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf an die SFD AG anzupassen. Der Betriebsbeitrag gemäss folgender Tabelle setzt sich zusammen aus dem heutigen Betriebsbeitrag, dem zu erwartenden jährlichen Defizit gemäss Betriebsbudget (vgl. Kapitel 7.4), Teuerungen seit dem Jahr 2010 und steigenden Personalkosten.

| | Ohne [CHF] | Hallenbad Hallenbad mit Aus- senbecken [CHF] | Hallenbad ohne Aus- senbecken [CHF] |
|---|---------------|--|--|
| Betriebsgewinn Freibad (Durchschnitt 2016 – 2020) | -208'307 | -208'307 | -208'307 |
| Betriebsgewinn Frei- & Hallenbad gem. Be- triebskonzept | - | -745'000 | -910'000 |
| Differenz | 208'307 | 536'693 | 701'693 |
| Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf bisher | 1'170'000 | 1'170'000 | 1'170'000 |



| | | | |
|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Betriebsbeitrag Teuerungsbereinigt | 1'184'839 | 1'184'839 | 1'184'839 |
| Neues zusätzliches Betriebsdefizit Hallen- bad | - | + 536'693 | + 701'693 |
| Anpassung bestehende Lohnsumme +3.3% | + 53'557 | + 53'557 | + 53'557 |
| Mehrkosten | + 71'000 | + 71'000 | + 71'000 |
| Summe | 1'309'396 | 1'846'089 | 2'011'089 |
| Betriebsbeitrag | 1'310'000 (+ 140'000) | 1'850'000 (+ 680'000) | 2'015'000 (+ 845'000) |

7.6 Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf

Für den Unterhalt der Anlagen zahlt die Stadt Dübendorf der SFD AG heute einen jährlichen Unterhaltsbetrag von Fr. 280'000. Weitere Investitionen für den baulichen Unterhalt sind der Stadt Dübendorf im Rahmen deren Finanzplanungs- und Budgetierungsprozesses frühzeitig zu beantragen. Auch dieser Betrag ist aufgrund des Alters aller Anlagen zwingend anzupassen. Auch für das Hallenbad ist der Betrag zu erhöhen, da ein Hallenbad unterhaltsintensiv ist. Der Unterhaltsbeitrag gemäss folgender Tabelle setzt sich zusammen aus dem heutigen Unterhaltsbeitrag von Fr. 280'000 und den tatsächlichen Unterhaltskosten der SFD AG in den letzten fünf Jahren gemäss Geschäftsbericht.

| | Ohne Hallenbad | Hallenbad mit Aus- senbecken | Hallenbad ohne Aus- senbecken |
|------------------------------------|----------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Unterhaltsbeitrag [Fr.] | 400'000 (+ 120'000) | 430'000 (+ 150'000) | 430'000 (+ 150'000) |

Für den Fall, dass der Kreditantrag für den Bau und Betrieb des Hallenbads vom Gemeinderat oder dem Volk abgelehnt werden sollte, sieht der Stadtrat vor, nachgelagert einen separaten Antrag für die Erhöhung des wiederkehrenden Kredits für den laufenden Betrieb und Unterhalt der Anlagen der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) zu stellen.

7.7 Jährliche Mehrkosten mit Hallenbad inklusive Aussenbecken im Vergleich zu heute

| | Bisher CHF | Neu Hallenbad mit Aussenbecken [CHF] |
|---|---------------|---|
| Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf an Sport- und Freizeitanlagen AG | 1'170'000 | 1'850'000 |
| Jährlicher Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf an SFD AG für regulären Unterhalt und kleinere Reparaturen und Erneuerungsarbeiten | 280'000 | 430'000 |
| Jährlicher Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf für grössere Sanierungen und Reparaturen (Mittel der letzten 5 Jahre) | 130'000 | - |
| Defizitbeitrag Stadt Dübendorf bisher Schulschwimmanlage Stägenbuck (Mittel der letzten 5 Jahre) | 250'000 | - |
| Defizitbeitrag der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach an die | 106'000 | - |



| | | |
|---|-----------|-----------|
| Schulschwimmanlage Stägenbuck (Mittel der letzten 5 Jahre, Anteil Dübendorfer Steuerzahler 85% von 125'000, gerundet) | | |
| Zwischensumme | 1'936'000 | 2'280'000 |
| Jährliche Mehrkosten neu mit Hallenbad inkl. Aussenbecken | | 344'000 |

Beim Defizitbeitrag des Lernschwimmbekens Stägenbuck ist darauf hinzuweisen, dass die Energiekosten nur für die Gesamtanlage Stägenbuck (Schulhaus, Sporthalle und Lernschwimmbekens) bekannt sind. Es ist nicht möglich die Energiekosten aufzuschlüsseln, weshalb der Defizitbeitrag eine Annahme darstellt. Aufgrund des Baujahrs des Lernschwimmbekens und aufgrund der fehlenden Isolierung kann davon ausgegangen werden, dass das Lernschwimmbekens sehr energieintensiv ist.

7.8 Schliessung Freibad während Bau

Die Realisierung des vorliegenden Projekts dauert rund 26 Monate. Mittels einer Kosten-Nutzen-Analyse wurde ermittelt, ob sich die Öffnung des Freibades während dem Bau lohnen würde. Für den Bau des Hallenbades wird das Freibadgebäude abgerissen. Diese Fläche ist während dem Bau grossflächig abgesperrt und ein Teil des Parkplatzes wird als Bauinstallation gebraucht. Ebenfalls wird das Dübi-Beach abgerissen, weshalb während dem Bau kein Restaurant zur Verfügung steht.

Wenn der Satellit zuerst gebaut wird, könnte ein kleines Angebot an kalter Küche und Getränke angeboten werden. Für WCs, Duschen, Garderoben und Garderobenkästchen wären Provisorien notwendig. Ebenfalls ist ein neuer Eingang mit Kasse und Drehkreuz als Provisorium notwendig. Wenn das Freibad offenbleibt, ist davon auszugehen, dass weniger Besucher das Freibad besuchen, da der Baulärm und die minimale Infrastruktur die Attraktivität mindern. Die SFD geht davon aus, dass sich das jährliche Betriebsdefizit um Fr. 185'000 erhöht, wenn das Freibad geschlossen werden muss. Die Kosten für die Provisorien werden auf Fr. 300'000 bis 400'000 geschätzt. Aufgrund der hohen Kosten für Provisorien ist die SFD AG einverstanden, wenn das Freibad während der Realisierung geschlossen bleibt (vgl. Beilage 5b). Sie fordert jedoch eine finanzielle Entschädigung seitens der Stadt Dübendorf und die Beschäftigung eines Teils der SFD Mitarbeitenden bei der Stadt Dübendorf, damit diesen Fachkräften nicht gekündigt werden muss. Die Baukommission Hallenbad Oberdorf hat diesem Vorgehen zugestimmt. Der Bau des Hallenbades soll zudem darauf ausgerichtet werden, dass das Freibad maximal eine ganze Saison geschlossen bleiben muss. Dafür notwendig ist allenfalls, dass zu Beginn des Baus die Saison des Freibades etwas früher endet und nach Fertigstellung etwas später öffnet. Beim Bau soll zudem der Freibadbereich zuerst fertiggestellt werden, damit das Freibad bereits geöffnet werden kann auch wenn noch Arbeiten im Hallenbad notwendig sind. Während der geschlossenen Freibadsaison ist zwischen der SFD und der Stadt Dübendorf eine Lösung zu suchen, damit das Personal beschäftigt werden kann und nicht entlassen werden muss.

8 Verkehr

In der Vorberatung des Planungskredits für das Vorprojekt hat die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) das Geschäft am 2. Oktober 2018 sistiert und Zusatzunterlagen verlangt, unter anderem ein Erschliessungskonzept. IBV Hüsler wurde daraufhin mit der Erarbeitung eines Erschliessungskonzepts beauftragt. Es zeigt die Erschliessung der Anlage mit dem motorisierten Individualverkehr (MIV), dem Öffentlichen Verkehr (ÖV) und dem Langsamverkehr auf und bezieht die Obere Mühle mit ein. Ebenso zeigt das Konzept die Parkierungssituation auf und schlägt Massnahmen vor. IBV Hüsler kommt zum Schluss, dass die vorhandenen Parkplätze für den Tagesbetrieb des Hallenbades, als auch für das Freibad ausreichend sind. An Spitzentagen im Freibad übersteigt die Nachfrage an Parkplätzen das Angebot. Im Konzept werden Massnahmen vorgeschlagen, um insbesondere den Parkplatzsuchverkehr im Oberdorf zu verhindern und die Besucherinnen und Besucher auf alternative Parkplätze (z.B. beim Chilbiplatz) hinzuweisen. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 3. Februar 2020 das Erschliessungskonzept als ungenügend beurteilt und einen Zusatz-



kredit von Fr. 100'000 bewilligt, um die Verkehrssituation beim Freibad und Hallenbad Oberdorf vertiefter zu klären.

8.1 Verkehrskonzept heute

Die Abteilung Sicherheit hat das Verkehrskonzept für Grossanlässe im Jahr 2021 aktualisiert. Für das Freibad Oberdorf wird im Moment bei erhöhtem Besucherandrang und der Ausschöpfung der Fahrzeugabstellflächen auf weitere Parkierungsmöglichkeiten verwiesen. Mit einem zusätzlichen Signal beim Eingang der Parkierungsanlage Schwimmbad werden die Autofahrer auf weitere Parkplätze beim Stadthaus und beim Chilbiplatz verwiesen. Fahrzeuglenker können so einen geeigneten Abstellplatz finden und zu Fuss das Schwimmbad erreichen (vgl. Beilage 6a)

8.2 Verkehrskonzept mit Hallenbad

Die Firma EBP wurde beauftragt, das Erschliessungskonzept von IBV Hüsler zu verifizieren und mit aktuellen Erkenntnissen zu ergänzen. EBP hat das Erschliessungskonzept von IBV Hüsler als korrekt verifiziert. Aufgrund von neuen Erkenntnissen, wie die maximale Anzahl Besucher im Hallenbad und der detaillierten Besucherzahlen des Freibades aufgrund der Vorschriften wegen Corona, konnten vertiefte Aussagen getroffen werden. EBP kommt zu nachfolgenden Schlussfolgerungen (vgl. Beilage 6b):

Die Obere Mühle, das Hallen- und Freibad sind grundsätzlich gut respektive zumindest ausreichend durch ÖV und Velo erschlossen. Ein zusätzliches ÖV-Angebot wäre durch die Stadt Dübendorf zu finanzieren und würde eine halbe Million pro Jahr kosten. Bezüglich des Parkfeld-Bedarfs respektive die Auslastung der Parkplätze lässt sich die Einschätzung der künftigen Situation wie folgt zusammenfassen:

- Der Mindestbedarf Parkierung ist bei allen drei Einrichtungen erfüllt, wobei sich der Bedarf von Frei- und Hallenbad zeitlich nicht überlagert und deshalb derselbe Parkplatz für beide Einrichtungen verwendet werden kann.
- Beim Freibad genügt das künftige Angebot von 70 Parkplätzen an rund 85 von 130 Betriebstagen pro Jahr, d.h. an etwa zwei Drittel aller Betriebstage. Werden die Parkfelder entlang der Oberdorfstrasse und dem Eichstockweg einbezogen, kann die Nachfrage an etwas 80% aller Betriebstage gedeckt werden; allerdings ist nicht bekannt, wie gut diese Parkfelder bereits anderweitig belegt sind. Es verbleiben somit 25 Betriebstage pro Jahr, an welchen auf weiter weg gelegene Anlagen (Stadthaus, Chilbiplatz etc.) ausgewichen werden muss.
- Mit den 35 Abstellplätzen für Motorräder und Roller wird ein zusätzliches Angebot für motorisierte Besucher geschaffen. Damit wird der Druck auf Parkfelder und vor allem auch Abstellflächen für Velos reduziert, da heute keine gesonderten Abstellplätze für Motorräder bestehen.
- Beim Hallenbad ist eine Einschätzung mit Unbekannten behaftet, weil keine Erfahrungswerte vorliegen. Es kann aber davon ausgegangen werden, dass die Spitzenwerte weit unter jenen des Freibades liegen und das Besucheraufkommen insgesamt homogener verteilt ist. Das Parkfeld-Angebot des Freibades reicht gemäss Berechnungen von EBP praktisch immer, auch für die absoluten Spitzentage des Hallenbades.
- Bei der Oberen Mühle reicht das Parkfeld-Angebot für den Tagesbetrieb. Bei Veranstaltungen, insbesondere mit einem hohen Anteil auswärtiger Besucher, müssen bereits ab 200 bis 300 Besuchern zusätzliche Parkflächen beansprucht werden. Es kann davon ausgegangen werden, dass auch mit Hallenbad in den meisten Fällen der Badi-Parkplatz dazu ausreicht, vor allem, weil sich die betreffenden Veranstaltungen häufig nicht oder nur geringfügig mit dem Badi-Betrieb überschneiden. Der Druck auf die Parkplätze wird aber tendenziell grösser als heute.
- Wichtig ist hierbei der Hinweis, dass das Knappheitsproblem der Parkplätze bereits heute besteht und insbesondere an Spitzentagen durch das Besucheraufkommen beim Freibad verursacht wird. Durch den Bau des Hallenbades und dem Ausbau der Oberen Mühle wird das Problem nicht wesentlich grösser.



Gemäss Gesamtverkehrskonzept der Stadt Dübendorf soll ein möglichst hoher Anteil des Verkehrs zu den drei Einrichtungen mit dem ÖV sowie dem Velo- und Fussverkehr erfolgen. Bei allen drei Einrichtungen dominiert der Besucherverkehr das Gesamtverkehrsaufkommen. Die von EBP vorgeschlagenen Massnahmen sind deshalb in erster Linie darauf ausgerichtet, die Verkehrsmittelwahl der Besucher zu beeinflussen. Im Konzept werden verschiedene Massnahmen aufgeführt. Diverse Massnahmen wie genügend Veloabstellplätze, Abstellplätze für Spezialvelos, Parkplätze für motorisierte Zweiräder sind im Hallenbadprojekt bereits berücksichtigt. Die wichtigste Massnahme, um die Verkehrsmittelwahl der Besucher zu beeinflussen, ist die Bewirtschaftung von Parkplätzen. Weitere mögliche Massnahmen sind die Aufforderung der Besucher nicht mit MIV anzureisen, die Integration der Parkplätze ins Parkleitsystem der Stadt, um den Suchverkehr zu unterbinden, die Signalisation und Markierung von Fusswegen sowie temporäre Massnahmen an der Oberdorfstrasse. Um den Suchverkehr im Quartier Oberdorf zu unterbinden, werden ebenfalls Massnahmen vorgeschlagen wie Parkverbotszonen (Ausnahme Parkkarte "Oberdorf"), Einbahn-Regime auf Grünen-, Alter Oberdorfstrasse und allenfalls auf der Neuhausstrasse oder ein allgemeines Fahrverbot an schönen Tagen. Die Massnahmen aus dem Verkehrskonzept wurden am 8. Februar 2021 im Verkehrsausschuss diskutiert. Der Verkehrsausschuss kann sich das Einbahnregime als temporäre Massnahme vorstellen.

8.3 Machbarkeitsprüfung Tiefgarage

Der Generalplaner wurde damit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine Tiefgarage zu erarbeiten (vgl. Beilage 6c). Die Machbarkeitsstudie zeigt, dass eine Tiefgarage möglich ist, jedoch nur mit hohen Kosten. Eine Tiefgarage kann aufgrund des Grundwassers nur unter dem geplanten oberirdischen Parkplatz gebaut werden. Aufgrund der Platzverhältnisse ist die Rampe zur Tiefgarage ebenfalls dort zu platzieren. Eine Tiefgarage kann deshalb maximal 61 Parkplätze umfassen, wobei durch die Rampe oberirdisch von den geplanten 70 Parkplätzen noch 10 Parkplätze wegfallen würden. Die Kosten für die Tiefgarage werden auf Fr. 4'705'000 (+/- 20%) beziffert. Da mit einer Tiefgarage nur 51 zusätzliche Parkplätze realisiert werden können, betragen die Kosten pro Parkplatz Fr. 92'250.

Nebst den Kosten sprechen aber auch ökologische und klimawandelbedingte Aspekte gegen eine Tiefgarage. Wenn eine Tiefgarage realisiert wird, können beim oberirdischen Parkplatz keine grossen Bäume gepflanzt werden und die bestehenden Bäume müssten gefällt werden. Dies limitiert die ökologische Bepflanzung. Durch das Fehlen von grossen Bäumen könnte der Parkplatz nicht beschattet werden. Beschattungen von grösseren Plätzen oder eben Parkplätzen führt dazu, dass sich die Flächen im Sommer weniger aufheizen. Dies trägt somit zur Minderung der Erhitzung des Quartiers bei, was insbesondere für die Anwohnerinnen und Anwohner von Wichtigkeit ist.

In der Summe sprechen verschiedenste Aspekte gegen die Realisierung einer Tiefgarage. Einerseits ist aus fachlicher und verkehrsplanerischer Sicht eine Erweiterung des Parkplatzangebots nicht notwendig. Das bestehende Parkplatzangebot reicht lediglich an Spitzentagen im Freibad nicht aus. Die zusätzlichen 51 Parkplätze genügen jedoch auch nicht, um das Parkplatzangebot an Spitzentagen zu decken. Andererseits sprechen auch die hohen Realisierungskosten pro Parkplatz und die ökologischen und klimawandelbedingten Aspekte dagegen.

8.4 Schlussfolgerung Verkehr und Ausblick

Der Verkehrsausschuss hat am 8. Februar 2021 das Verkehrskonzept für gut befunden und die Realisierung einer Tiefgarage aus den genannten Gründen abgelehnt. Der Ausschuss hat sich dafür ausgesprochen, dass das heutige Parkplatzangebot beibehalten werden muss und genügend Veloabstellplätze realisiert werden sollen. Ebenfalls sollen Abstellplätze für motorisierte Zweiräder sowie für Cargobikes vorgesehen werden. Dies wurde im Projekt berücksichtigt. Nebst den 70 Parkplätzen sind auch 40 Abstellplätze für die motorisierten Zweiräder, 400 Veloabstellplätze sowie eine Fläche für 15 Cargovelos und 2 Ladestationen für Elektrovelos vorgesehen.



Das Verkehrskonzept von EBP zeigt auf, dass nur an Spitzentagen des Freibades zu wenig Parkplätze verfügbar sind und sich somit an der heutigen Situation nur sehr wenig ändert. Die weiteren vorgeschlagenen Massnahmen wie die Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl und temporäre Massnahmen an Spitzentagen werden in den nächsten Jahren vertieft geprüft.

9 Energie

9.1 Kaltfernwärme von Abwärme Eishalle

Bereits im Pflichtenheft zum Wettbewerb für das Hallenbad Oberdorf vom 23. August 2016 wurde festgehalten, dass die Nutzung der Abwärme aus der Eisproduktion der Eishalle zu einem späteren Zeitpunkt geprüft werden soll. Die Glattwerke AG hat eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, die zeigt, dass die Abwärmenutzung von der Eishalle für das Hallenbad Oberdorf, die Obere Mühle und allenfalls auch weitere Abnehmer ökologisch und wirtschaftlich sinnvoll ist. Heute wird die Abwärme der Eishalle in die Glatt eingeleitet. Da so periodisch sehr warmes Wasser in die Glatt gelangt, ist dies aus ökologischer Sicht problematisch. Das AWEL würde deshalb einen Wärmeverbund ab der Eishalle ebenfalls begrüssen. Weitere Abklärungen zwischen der Glattwerke AG und der HLKS-Planer des Hallenbad Neubaus und der Vergleich verschiedener Varianten von Energiesystemen haben ergeben, dass die Variante "Wärmepumpe mit Fernkälte von der Eishalle" für den Hallenbadneubau am besten geeignet ist. Es handelt sich dabei um 100% erneuerbare Energie. Der Stadtrat hat mit Beschluss-Nr. 21-213 vom 27. Mai 2021 bestätigt, dass diese Variante weiterverfolgt werden soll. In der Beilage 7a bestätigt die Glattwerk AG die Erkenntnisse der bisherigen Abklärungen. Die Glattwerk AG übernimmt die Investitionen und den Unterhalt der Anlage. Die SFD AG kann die Wärme für 11.8 Rappen pro kWh beziehen. Der Wärmepreis wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie ermittelt und ist mit einer Unsicherheit von +/-20% behaftet.

9.2 Photovoltaik

Der Hallenbadneubau soll nach Minergie-Kennzahlen gebaut werden, jedoch nicht zertifiziert werden. Gemäss Minergie ist ein gewisser Anteil an Photovoltaikanlagen zu erstellen. In der Stadt Dübendorf gibt es einige politische Vorstösse zu Photovoltaikanlagen, weshalb sich der Stadtrat dafür entschieden hat, eine beidseitig vollflächige Bestückung des Daches mit Photovoltaikanlagen zu prüfen. Der Generalplaner hat daraufhin eine Machbarkeitsstudie erstellt (vgl. Beilage 7b). Da der Hallenbadneubau ein sehr grosses Giebeldach hat, welches soweit nach unten reicht, dass es auch als Fassade wahrgenommen wird, ist es den Architekten ein grosses Anliegen, dass das Dach nicht mit schwarzen Photovoltaikelementen bestückt wird. Mit schwarzen Photovoltaikelementen würde man sozusagen ein schwarzes Gebäude bauen. Der Stadtrat hat die Architekten deshalb damit beauftragt in der Machbarkeitsstudie ein Photovoltaikelement vorzuschlagen, welches aus ästhetischer Sicht vertretbar ist, gleichzeitig aber auch einen guten Wirkungsgrad erzielt. Die Architekten haben auf Basis der Machbarkeitsstudie die verschiedenen Varianten aufgezeigt und eine Empfehlung abgegeben (vgl. Beilage 7c)

Machbarkeitsstudie Photovoltaikanlage

In der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten untersucht: Transparent, farbig und matt schwarz. Die Dachfläche weist eine Fläche von ungefähr 3'800 m² auf. Die Oblichter auf der Dachfläche sollen erhalten werden, weshalb einzelne Module ausgespart werden. Je nach Variante ist mit einem jährlichen Ertrag zwischen 300'000 und 430'000 kWh zu rechnen. Mit dem höchsten Ertrag werden lediglich 20% des Energiebedarfs des Hallenbades gedeckt. Der meiste produzierte Strom kann entsprechend direkt vor Ort gebraucht werden. Damit können rund 60t CO₂ pro Jahr eingespart werden. Die Betriebskosten für den Strombezug werden durch die PV-Anlage jährlich um durchschnittlich Fr. 39'000 reduziert. Zusätzlich kann von Fördergeldern in der Höhe von bis zu Fr. 158'000 profitiert werden. Somit können rund Fr. 1.35 Mio. der gesamthaften Investitionskosten von Fr. 3 Mio. über 30 Jahre amortisiert werden. Aufgrund des sehr tiefen Energiepreises für Grossbezüger von 13 Rp/kWh



(inkl. Netznutzung) und den hohen Investitionskosten ist es nicht möglich, die Anlage über die Lebensdauer zu amortisieren.

Um das Dach optimal in die Architektur zu integrieren, wurden in Zusammenarbeit mit den Architekten und der Firma BE Netz AG mehrere gestalterische Varianten ausgearbeitet. Die Varianten transparent und farbig haben eine Leistungs- und Ertragsreduktion von ca. 30% zur Folge, entweder durch Farbe oder durch eine schlechtere Flächenausnutzung wegen dem grösseren Zellabstand. Das reduziert entsprechend auch den Payback.

Kosten Photovoltaikanlage

Der Stadtrat hat sich entschieden, den Bau der Photovoltaikanlage in das Projekt zu integrieren. Die Baukommission Hallenbad hat an seiner Sitzung vom 10. Februar 2022 entschieden, dass die Variante "farbig" aus architektonischer Sicht die beste Option ist. Die Kosten für die Photovoltaikanlage wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie von BE-Netz ermittelt. Die Kosten in der Machbarkeitsstudie sind mit einer Unsicherheit von +/-25% behaftet, da noch kein Vorprojekt vorliegt. Der Stadtrat hat zusätzlich eine Richtofferte erstellen lassen. Aufgrund dieser Richtofferte und des Kostendrucks wird ein Kredit von insgesamt Fr. 4.4 Mio. inklusive einer Reserve von 15% beantragt. Die Kosten für die Photovoltaikanlage werden vorliegend im Sinne der erhöhten Transparenz gesondert ausgewiesen, da die Photovoltaikanlage noch nicht Bestandteil des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts war.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| Photovoltaikanlage - Positionen | Betrag [CHF] |
|---|---------------------|
| PV-Anlage inkl. Wechselrichter, Installation und Montage | 2'858'495 |
| Verstärkung des Holzdaches aufgrund des zusätzlichen Gewichts | +100'000 |
| Honorar | +574'825 |
| Zwischentotal | 3'533'320 |
| MwSt. 7.7 % | +272'066 |
| Total | 3'805'386 |
| + 15% | +570'808 |
| Total gerundet | 4'400'000 |

Der vorgesehene Kreditrahmen deckt die Kosten ab welche anfallen, wenn die Stadt als Bauherrin des Hallenbades die Investition für die Photovoltaikanlage selber tätigt und damit auch Anlagenhalterin wird. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung wird der Stadtrat jedoch ebenfalls prüfen, ob eine Variante mit einer Contracting-Lösung, wo ein Energieanbieter die Anlage auf seine Kosten erstellt und der Stadt den Strom verkauft, möglich und vorteilhaft wäre.



9.3 Energiestandard

Das Gebäude wird nach Minergie-Kennwerten gebaut, jedoch wird bewusst auf eine Zertifizierung verzichtet. Für eine Zertifizierung wären ein Minimumbedarf an PV-Anlagen und die Rückgewinnung des Duschwarmwassers notwendig. Weil man das System Kaltfernwärme anstrebt, wäre die Rückgewinnung des Duschwarmwassers eine Konkurrenz zur Kaltfernwärme. Der Stadtrat hat zugestimmt, auf dieses System und somit auf eine Minergie-zertifizierung zu verzichten.

10 Realisierungsmodell

Der Stadtrat hat sich am 20. Januar 2021 (SRB-Nr. 21-31) für die Realisierungsvariante Generalplaner (GP) mit Einzelunternehmer entschieden. Ein Vergleich der drei Realisierungsvarianten GP mit Einzelvergabe, GP mit Generalunternehmer (GU) und Totalunternehmung (TU) hat ergeben, dass dies für die Stadt Dübendorf die beste Variante ist. Eine TU-Vergabe hätte bereits beim Wettbewerb erfolgen müssen (Gesamtleistungswettbewerb), um die Vorteile einer TU-Submission (Projektoptimierung, wirtschaftliches Projekt) nutzen zu können. Eine TU-Vergabe braucht zudem eine sehr detaillierte Ausschreibung, bei welcher zwingend externe Fachpersonen beigezogen werden müssten. Ebenfalls ist es ohne externe Fachperson schwierig, den TU zu kontrollieren und somit die Qualität sicherzustellen. Zudem besteht die Gefahr von hohen Mehrkosten, wenn Projektänderungen gewünscht werden. Bei den beiden verbleibenden Varianten war schlussendlich die Gewichtung eines verlässlichen Partners entscheidend. Mit dem GP MSA Schietsch Generalplaner AG hat die Baukommission Hallenbad Oberdorf gute Erfahrungen gemacht. Ebenfalls kann eine gute Qualität mit dieser Variante am ehesten sichergestellt werden. Zudem bleibt man für allfällige Projektänderungen flexibler. Um die Kostensicherheit früh sicherzustellen, gibt es mit der Option der Pauschalisierung von Honoraren (analog Obere Mühle) die Möglichkeit, für die Planungskosten eine Kostensicherheit zu erreichen.

11 Hinweis zu Finanzplan und Budget

Das Projekt wird in der Investitionsplanung geführt. Es ist vorgesehen, dass die Arbeiten bis Ende 2026 fertiggestellt sind.

12 Dringlichkeit

Das Hallenbad Stägenbuck wird für die schulische und öffentliche Nutzung so unterhalten, dass die Gebrauchsfähigkeit sichergestellt werden kann. Durch die 50-jährige Installation des Lernschwimmbeckens sind zunehmend Unterhaltsarbeiten und Ersatzteilbeschaffungen herausfordernd. Infolge gesetzlicher Vorlagen müssen diverse Arbeiten zur weiteren Nutzung vorgenommen werden. Die grösste Ungewissheit besteht in der zukünftigen Nutzung im Bereich Lernschwimmbecken. Einerseits ist der Hubboden des Schwimmbeckens und auch die Beckenhülle in die Jahre gekommen. Diese werden laufend kontrolliert und unterhalten, eine Sanierung dieser Bauteile würde einen grösseren Kredit benötigen. Die Dringlichkeit besteht daher darin, dass im Lernschwimmbecken nicht noch unnötig grosse Investitionen getätigt werden müssen, bevor das Hallenbad gebaut ist. Je länger es dauert bis zur Eröffnung des neuen Hallenbades, desto wahrscheinlicher ist es, dass hohe Investitionen notwendig werden.

13 Konsequenzen einer Ablehnung

Die Stadt Dübendorf braucht zwingend ein Lernschwimmbecken, damit die für die Schulen notwendigen Schwimmlektionen durchgeführt werden können. Wird der vorliegende Kredit angelehnt, so ist entweder das bestehende Lernschwimmbecken Stägenbuck zu sanieren oder es muss ein neues Hallenbadprojekt erarbeitet werden, welches der Mehrheit der Anforderungen des Gemeinderats entspricht.



14 Begründung der beantragten Lösung

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem Neubau Hallenbad Oberdorf nicht nur die städtebaulich optimale Eingliederung in die Kernzone Oberdorf gelingt, sondern mit einem minimalen Angebot alle Altersgruppen angesprochen sowie die gesamte Anlage (Frei- und Hallenbad) aufgewertet werden kann. Mit dem Standort des Hallenbades beim Freibad können wichtige Synergien im Betrieb des Hallen- und des Freibades genutzt werden.

Der Hallenbadneubau gliedert sich städtebaulich optimal neben die Kernzone Oberdorf sowie den Freizeit- und Erholungsraum der Glatt und in die Freibadanlage ein. Dies gelingt mit dem Satteldach, welches sich den Bauten in der Kernzone Oberdorf und dem direkt anliegenden Neubau Speicher angleicht und dem länglichen Baukörper, welcher den Natur- und Erholungsraum sowie die Freibadanlage zur Oberdorfstrasse abgrenzt.

Nur mit einem zusätzlichen jährlichen Betriebsbeitrag von Fr. 175'000 erhält die Bevölkerung der Stadt Dübendorf ein neues, attraktives Hallenbad, welches für die Schulen, die Vereine, insbesondere aber auch für die Öffentlichkeit genügend Wasserflächen bietet. Mit einem Aussenbecken steigt die Attraktivität des Hallenbades deutlich an, wodurch sich der zusätzliche jährliche Betriebsbeitrag reduziert. Mit einer Zusatzinvestition von knapp Fr. 2 Mio., welche sich nach circa 12 Jahren zurückzahlt, kann eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Bades erfolgen.

15 Kosten zusammengefasst

15.1 Bis heute aufgelaufene Kosten - Vorprojekt

| Bewilligte Kredite (Investitionsrechnung IR 01065) | Beschluss | CHF | Betrag bewilligt |
|--|----------------------------|-----|------------------|
| Planungskredit Vorprojekt | Weisung 232/2018 | CHF | 995'000.00 |
| Vertiefung Verkehrskonzept | Weisung 232/2018 - Verkehr | CHF | 100'000.00 |
| Diverse Zusatzabklärungen | SRB-Nr. 21-472 | CHF | 78'500.00 |

15.2 Einmalige Kosten

| IR 01065 | | CHF | Betrag |
|---|---|-----|------------|
| Erstellungskosten Hallenbad (ohne Aussenbecken) | | CHF | 39'599'000 |
| Erstellungskosten Photovoltaikanlage | 3.8 Mio. (+/- 15%) | CHF | 4'400'000 |
| Erstellungskosten Aussenbecken | 2'097'000 (+/- 15%) abzüglich Reserve (Fr. 79'000) und Planungskosten Vorprojekt (Fr. 36'630) | CHF | 1'982'000 |



15.3 Jährlich wiederkehrende Kosten

| | Ohne Hallenbad | Hallenbad ohne Aussenbecken | Hallenbad mit Aussenbecken |
|-------------------------|------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Betriebsbeitrag [CHF] | 1'310'000 | 2'015'000 | 1'850'000 |
| Unterhaltsbeitrag [CHF] | 400'000 | 430'000 | 430'000 |
| Total [CHF] | 1'710'000 | 2'445'000 | 2'280'000 |

15.4 Kapitalfolgekosten

| Bereich | Anschaffungswert | Nutzungsdauer | In % | Kosten in CHF |
|--|------------------|---------------|------|---------------|
| Kapitalfolgekosten (Anlagekosten, planmässige Abschreibung / Zinsen) | | | | |
| Hallenbad Neubau | 39'599'000 | 33 | 3% | 1'190'000 |
| Photovoltaikanlage | 4'400'000 | 33 | 3% | 132'000 |
| Aussenbecken | 1'982'000 | 33 | 3% | 59'500 |

16 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

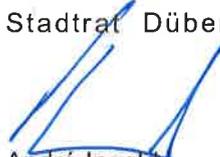
1. Für den Neubau des Hallenbades Oberdorf inkl. Photovoltaikanlage und Aussenbecken wird ein einmaliger Kredit von Fr. 45'981'000 (Index vom April 2021, inkl. 7.7% MwSt.) bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.
2. Für den laufenden Betrieb und Unterhalt der Anlagen der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) inkl. Hallenbad Oberdorf wird ein wiederkehrender Kredit von Fr. 2'280'000 bewilligt und zuhanden der Volksabstimmung verabschiedet.

Die wiederkehrenden Kosten teilen sich auf in Fr. 1'850'000 für den laufenden Betrieb und Fr. 430'000 für den Unterhalt.

3. Der Baukredit gemäss Ziffer 1 erhöht oder vermindert sich entsprechend der Baukostenentwicklung zwischen der Kostenberechnung (Preisbasis April 2020 = 100 Punkte) und der Bauausführung.
4. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 22. September 2022

Stadtrat Dübendorf


André Ingold
Stadtpräsident


Stefan Woodtli
Stadtschreiber a.i.



GR Geschäfts-Nr. 37/2022

Genehmigung Baukredit Hallenbad Oberdorf inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag)

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf,

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Paul Steiner
Präsident

Edith Bohli
Sekretärin

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf,

Gemeinderat Dübendorf

Cornelia Schwarz-Nigg
Präsidentin

Edith Bohli
Sekretärin

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 37/2022

Genehmigung Baukredit Hallenbad Oberdorf inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag)

1. Weisung vom 22. September 2022 (ersetzt Weisung vom 30. Juni 2022)
2. Stadtratsbeschluss Nr. 22-500 vom 22. September (ersetzt Stadtratsbeschluss Nr. 22-374 vom 30. Juni 2022)
3. Projektbeschrieb
 - a. Projektbroschüre vom 8. März 2022
 - b. Gastrokonzept vom 15. Oktober 2020
 - c. Kostenschätzung Varianten Gastro vom 16. Oktober 2020
4. Kostenschätzung
 - a. Detaillierte Kostenschätzung vom 10. Februar 2022
 - b. Kostenplausibilisierung vom 8. Dezember 2021
 - c. Absichtserklärung Sportfonds vom 9. Februar 2022
5. Betrieb
 - a. Betriebskonzept SFD vom 1. Februar 2022
 - b. Schreiben SFD AG zu Schliessung Freibad während Bauzeit
6. Verkehrskonzepte
 - a. Verkehrskonzept Grossanlässe
 - b. Verkehrskonzept EBP vom 11. Oktober 2021
 - c. Machbarkeit Tiefgarage vom 1. Februar 2021
7. Energie
 - a. Schreiben Glattwerke Fernkälte vom 10. Januar 2022
 - b. Machbarkeit und Kosten Photovoltaikanlage vom 3. Februar 2022
 - c. Empfehlung Photovoltaik vom 10. Februar 2022