

Stadt Dübendorf

**Abstimmungsvorlage
vom 19. November 2023**

Hallenbad Oberdorf





Abstimmungsvorlage der Stadt Dübendorf vom 19. November 2023

Hallenbad Oberdorf

	Seite
Informationen zur Vorlage	4
Die Vorlage in Kürze	5
Beleuchtender Bericht	7
Argumente der Gemeinderats-Mehrheit	34
Argumente der Gemeinderats-Minderheit	35



Hallenbad Oberdorf

Informationen zur Vorlage

Die Abstimmungsfrage lautet:

Wollen Sie dem einmaligen Kredit für den Neubau des Hallenbades Oberdorf von 45,781 Mio. Franken sowie dem jährlich wiederkehrenden Kredit von 2,28 Mio. Franken für den laufenden Betrieb und Unterhalt der Anlagen der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG inklusive Hallenbad Oberdorf zustimmen?

**Der Stadtrat und die Gemeinderats-Mehrheit empfehlen, der Vorlage zuzustimmen.
Die Gemeinderats-Minderheit empfiehlt, die Vorlage abzulehnen.**

Der Gemeinderat hat die Vorlage am 5. Juni 2023 mit 25 zu 9 Stimmen angenommen.



Hallenbad Oberdorf

Die Vorlage in Kürze

Das bestehende Lernschwimmbecken im Schulhaus Stägenbuck ist sanierungsbedürftig, weist Kapazitätsengpässe für Schulen auf und ist für die Öffentlichkeit nur sehr eingeschränkt nutzbar. Der Stadtrat hat daher im September 2016 einen Projektwettbewerb für ein neues Hallenbad am Standort des Freibades gestartet mit dem Ziel, ein Angebot für die Gesamtbevölkerung sowie genügend Kapazität für den Schwimmschulunterricht zu schaffen. Das Siegerprojekt überzeugte die Jury auf allen relevanten Ebenen durch hohe Qualität.

Der Hallenbadneubau ersetzt den Bestandsbau des Freibades. Der Neubau wird entlang der Oberdorfstrasse als länglicher Baukörper angeordnet, um das Freibadgelände vom Strassenraum und den Parkfeldern abzugrenzen. Der Neubau bildet die neue Eingangsfassade des Hallen- und Freibades. 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. Dadurch treten anstelle einer hohen Gebäudefront die geneigten Dachflächen des Satteldaches in Erscheinung. 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.

Das Vorprojekt sieht auf einer Geschossfläche von 5638 m² (UG, EG und OG) unter anderem folgende Räumlichkeiten vor: 25-m-Schwimmbecken mit sechs Bahnen, Kinderplanschbecken (Wassertiefe < 30 cm), Mehrzweckbecken mit Hubboden, Warmwasseraussenbecken mit Massagedüsen, Materialraum, Eingangsbereich mit Shop, Cafeteria für das Hallen- und Freibad, Küche, separate Garderoben inklusive Duschen und WC-Anlagen für das Hallenbad sowie für das Freibad, Garderoben für Schülerinnen und Schüler, Technikräume und Büros für die Leitung des Hallen- und Freibades. Auf dem Freibadgelände wird zusätzlich ein Satellit gebaut, welcher den Kontroll- und Sanitätsraum für das Freibad sowie einen Kiosk enthält, der die Cafeteria in den Sommermonaten entlastet. Da das heutige Kinderplanschbecken im Freibad weichen muss, wird ein gleichwertiger Ersatz neben dem bestehenden Spielplatz geschaffen.

Für den Hallenbadneubau Oberdorf wird eine nachhaltige Bauweise angestrebt. Das Projekt ist nach Minergie-Standard oder Gleichwertigem ausgelegt. Die Wärmeerzeugung für das Hallenbad erfolgt über die Abwärmenutzung der Eishalle Im Chreis. Zusätzlich ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hallenbades Bestandteil des Projekts, womit rund 21% des Stromverbrauchs des Hallenbades gedeckt werden können.

Neben dem Baukredit von 41,581 Mio. Franken für den Neubau des Hallenbades sind auch ein Kredit von 4,2 Mio. Franken für die Photovoltaikanlage und ein jährlich wiederkehrender Betriebs- und Unterhaltsbeitrag Teil der Vorlage. Die Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) wird bereits heute jährlich mit 1,45 Mio. Franken von der Stadt mitfinanziert. Nun soll sich der jährliche Beitrag für den Betrieb sowie für den Unterhalt auf 2,28 Mio. Franken erhöhen. Die beantragten Kredite für den Hallenbadneubau sowie für die Photovoltaikanlage sind teuerungsindexiert und basieren auf dem Kostenstand April 2021 nach dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2020 = 100 Punkte). Der Sportfonds des Kantons Zürich beteiligt sich finanziell an Hallenbadneubauten. Sofern der Beitrag aus dem Sportfonds zu gegebener Zeit bewilligt wird, wird sich der einmalige Kredit um 1,2 Mio. Franken reduzieren.



Sollte das Stimmvolk den Kredit für den Neubau des Hallenbades ablehnen, so ist der jährlich wiederkehrende Betriebs- und Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf an die SFD AG aufgrund der Teuerung von bisher Fr. 1'450'000.00 auf Fr. 1'710'000.00 zu erhöhen. Diese Erhöhung würde im Falle einer Ablehnung zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt und vors Stimmvolk kommen.

Mit dem vorliegenden Projekt gelingt nicht nur die städtebauliche Eingliederung in die Kernzone Oberdorf, es wird auch mit einem minimalen Angebot erreicht, dass alle Altersgruppen angesprochen werden und die gesamte Anlage (Frei- und Hallenbad) aufgewertet wird. Die Bevölkerung der Stadt Dübendorf erhält ein neues und attraktives Hallenbad, welches für Schulen, Vereine, insbesondere aber auch für die Öffentlichkeit genügend Wasserflächen bietet.



Hallenbad Oberdorf

Beleuchtender Bericht

1 Ausgangslage

Die Stadt Dübendorf, vertreten durch die Primarschulpflege, ist zur Hälfte Miteigentümerin an der ganzen Schulanlage Stägenbuck inklusive 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 fünf Jahren notwendig sein würde. 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 2,85 Mio. Franken. Eine weitere Grobkostenschätzung des Architekturbüros Züger schätzte die Sanierungskosten im Jahr 2014 bereits auf 3,66 Mio. Franken. Im Bericht von Beck Schwimmbadbau AG im Jahr 2015 wurden die Kosten für die Sanierung auf 5 bis 8 Mio. Franken geschätzt. Bereits bei der ersten Grobkostenschätzung hat der Stadtrat festgehalten, dass die Kosten für die Sanierung in Anbetracht ihres Nutzens nicht verhältnismässig seien (Stadtratsbeschluss Nr. 08-209 vom 19. Juni 2008).

Am 12. Juni 2014 (Stadtratsbeschluss Nr. 14-191) hielt der Stadtrat fest, dass er sich einen anderen Standort des Hallenbades als beim Stägenbuck vorstellen könne und dass nebst dem obligatorischen Schulschwimmunterricht auch für die Bevölkerung von Dübendorf, für Sportvereine und weitere Personengruppen ein attraktives Freizeitangebot geboten werden solle. Dieser Entscheid basiert auf dem im Jahr 2009 erarbeiteten Bericht von Kannewischer 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 würde. Ein neues Hallenbad beim Standort des Freibades wurde dabei als die beste Option beurteilt, da Synergien genutzt werden können. Am 11. Dezember 2014 (Stadtratsbeschluss Nr. 14-389) beschloss der Stadtrat, die weiteren Planungsschritte voranzutreiben und eine Machbarkeitsstudie inklusive Standortevaluation und Grobkostenschätzung für den Hallenbadneubau durchführen zu lassen. Die Beck Schwimmbadbau AG wurde damit beauftragt. Die Erkenntnisse aus der 2015 erarbeiteten Studie von der Beck Schwimmbadbau AG bestätigten die Erkenntnisse des Berichts von Kannewischer. Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und des Bedarfs wurden ein 25-m-Schwimmbecken und eine Ausstattung als Freizeitbad (mit Kinderplanschbecken, Nichtschwimmerbecken, Sprungbecken, Aussenbecken, Bistro, Rutsche und Wellnessbereich) empfohlen. Am 9. Juli 2015 (Stadtratsbeschluss Nr. 15-230) hat der Stadtrat nähere Abklärungen zu einer Variante mit 50-m-Becken in Auftrag gegeben. Am 18. September 2015 (Klausurtagung) hat



er sich gegen die Sanierung des Lernschwimmbeckens entschieden und den Standort Oberdorf für einen Hallenbadneubau bestätigt.

Am 29. Oktober 2015 (Stadtratsbeschluss Nr. 15-342) hat der Stadtrat eine Projektgruppe mit der Erarbeitung eines Pflichtenhefts für einen Projektwettbewerb beauftragt. Mit Beschluss vom 15. September 2016 (Stadtratsbeschluss 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 Anfang 2017 durchgeführt und der von der Jury vorgeschlagene Wettbewerbssieger «Mizu» der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH / Archobau AG am 12. April 2017 (Stadtratsbeschluss 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 finden. 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 (Stadtratsbeschluss 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. 995'000.00. An dieser Sitzung hat er zudem einen Zusatzkredit von Fr. 100'000.00 bewilligt, um die Verkehrssituation vertieft zu prüfen. Weiter hat er dem Stadtrat den Auftrag gegeben, das Projekt nochmals zu überarbeiten und insbesondere die Kosten zu überprüfen.

An seiner Sitzung vom 22. September 2022 (Stadtratsbeschluss Nr. 22-500) hat der Stadtrat das überarbeitete Projekt zum Neubau des Hallenbades Oberdorf zuhanden des Gemeinderates verabschiedet. Der Gemeinderat hat dem Antrag des Stadtrats an seiner Sitzung vom 5. Juni 2023 mit 25 zu 9 Stimmen und einer Änderung zugestimmt. Anstelle der vom Stadtrat beantragten Variante der Photovoltaikanlage «farbig» hat der Gemeinderat entschieden, die Variante «schwarz» vorzusehen, weil diese eine deutlich höhere Energieeffizienz aufweist. Die Variante «schwarz» führt zu tieferen Investitionskosten im Umfang von Fr. 200'000.00. Diese Änderung ist im vorliegenden Beleuchtenden Bericht berücksichtigt. Der Kredit für den Neubau des Hallenbades Oberdorf von 45,781 Mio. Franken sowie der jährlich wiederkehrende Kredit von 2,28 Mio. Franken für den laufenden Betrieb und Unterhalt der Anlagen der Sport- und Freizeitanlagen Dübendorf AG (SFD AG) inklusive Hallenbad Oberdorf werden hiermit dem Volk zur Abstimmung vorgelegt.

2 Bedarf für ein Hallenbad

Zusammengefasst braucht es aus folgenden Gründen ein neues Hallenbad:

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



In der Region gibt es bereits eine Vielzahl Hallenbäder, wie beispielsweise in Wallisellen, Dietlikon, Uster, Zollikon, Zumikon 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 25-m-Beckens belegen. Frühmorgens 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 zwei bis drei 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 bereitstellen zu können. 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.



Visualisierung Hallenbad Oberdorf





4 Vorprojekt Hallenbad Oberdorf

Nach der Durchführung des Projektwettbewerbs bestätigte der Stadtrat am 12. April 2017 (Stadtratsbeschluss Nr. 17-99) den Juryentscheid. Den Zuschlag erhielt das Wettbewerbsprojekt «Mizu» der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH und Archobau AG. Anfang 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. 100'000.00 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 (Stadtratsbeschluss Nr. 20-129) eingesetzte Baukommission begleitete die Arbeiten des Planerteams eng. Am 25. Juni 2020 (Stadtratsbeschluss Nr. 20-232) stimmte der Stadtrat dem Projekthandbuch 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.

4.1 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 25-m-Schwimmbecken war 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 konnten 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. 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 (Stadtratsbeschluss Nr. 20-470) genehmigt.

4.2 Projektoptimierung 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 hinsichtlich der Sicherheit 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 und Nutzerinnen funktioniert, 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 und Arbeiterinnen 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 Hallenbadneubaus muss das Kinderplanschbecken des Freibades verschoben werden. Verschiedene Standortvarianten für das Kinderplanschbecken wurden 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, dies 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 Planungspereimeter 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 plausibilisiert werden.

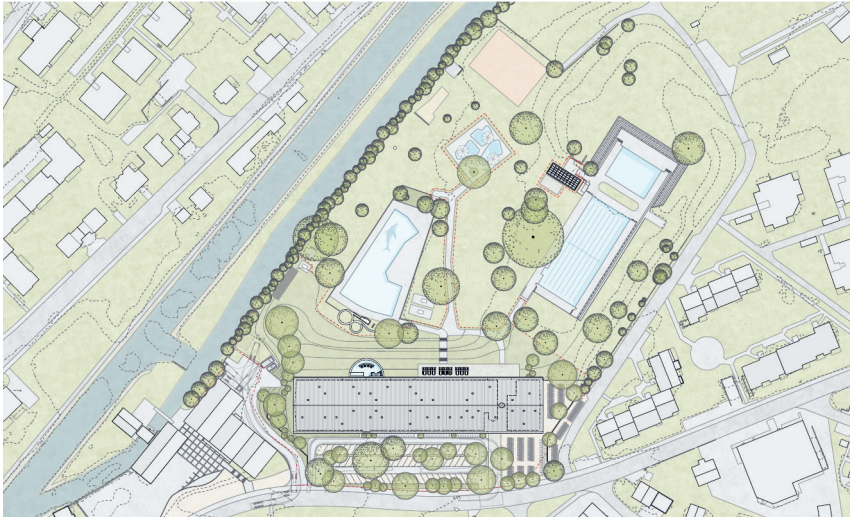
4.3 Projektbeschreibung Vorprojekt

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.

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 landwirtschaftliche 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.



Umgebungsplan Hallenbad Oberdorf

Raumprogramm

Das Vorprojekt sieht auf einer Geschossfläche von 5638 m² (UG, EG und OG) unter anderen folgende Räumlichkeiten vor:

Hallenbad

- Schwimmhalle (mit Kontrollraum, Aussenbecken, Lager) 1421 m²
 - 25-m-Schwimmbecken mit 6 Bahnen
 - Kinderplanschbecken (< 30 cm Wassertiefe)
 - Mehrzweckbecken mit Hubboden
 - Aussenbecken (Sprudelbecken) – 100 m²
 - Kontrollraum
 - 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

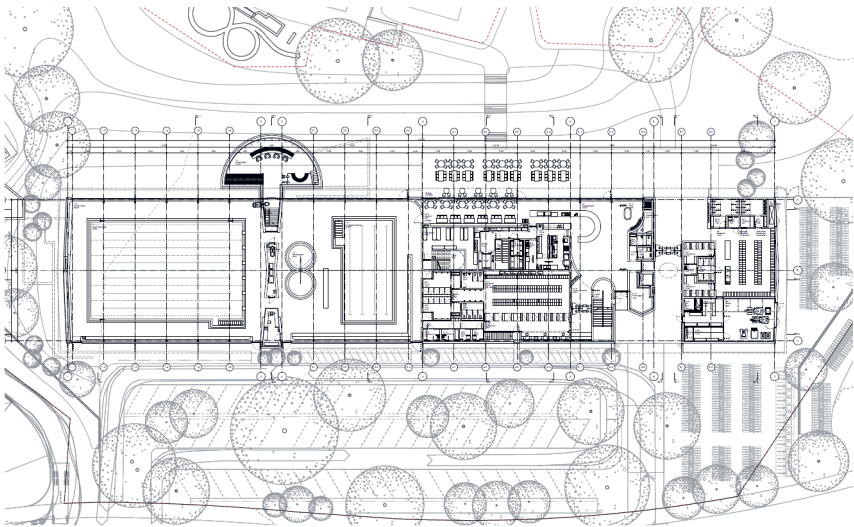


Freibad

- 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 zum 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.



Grundriss EG

Grundriss Hallenbad Oberdorf

Hallenbad

Das Hallenbad ist im nördlichen Abschnitt des Baukörpers organisiert und belegt flächenmässig den grössten Teil des Neubaus. Die Besucherinnen und 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 Schülerinnen und 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 Lärm-entwicklung 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 Schülerinnen und 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 25-m-Schwimmbekken befindet. Der zentrale Bereich beinhaltet für den Betrieb wesentliche Räume. An der westlichen Seite ist der Kontrollraum des Badepersonals angeordnet. Der Bademeister / die Bademeisterin 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 mit Hilfe von undurchsichtigen Wandscheiben und Sitzbänken Ruheorte für die Schwimmerinnen und Schwimmer geschaffen und zeitgleich die Besucher und Besucherinnen im Innern vor der Einsicht der neu ankommenden Gäste 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.



Schwimmhalle Hallenbad Oberdorf

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 Besucherinnen 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 personal-effizienter 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.



Cafeteria Hallenbad Oberdorf

Das Drehscheibenkonzept hat den Vorteil, dass im Winter beim reduzierten Bistrobetrieb eine Person allein 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 aufgeboten. An Spizentagen 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 Spizentagen 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 befinden sich eine Garage, eine Werkstatt und ein Lager für den Unterhalt des Areals. Im Satelliten auf dem Freibadgelände befindet sich der Kontroll- und der Sanitätsraum für das Freibad. Aufgrund des Hallenbadneubaus muss das Kinderplanschbecken im Freibad weichen. Beim Spielplatz wird ein gleichwertiger Ersatz geschaffen.



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 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 Technikzentralen 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 Garderobereich 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 Bewegungsfäche 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 ist eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hallenbades Bestandteil des Projekts, womit 21% des Stromverbrauchs des Hallenbades gedeckt werden können.

4.4 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-Warmwasser-Becken (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.



5 Baukredit

5.1 Erstellungskosten Bauprojekt

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 3. Februar 2020, 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 39,5 Mio. Franken ($\pm 30\%$). 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 beispielsweise 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 45,2 Mio. Franken ($\pm 20\%$) erhöht. Aufgrund des Sparauftrages vom Gemeinderat wurde das Projekt nochmals optimiert und es wurden 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 auf 41,1 Mio. Franken ($\pm 15\%$) geschätzt.

Zusammenstellung der Baukosten / Kostenvoranschlag $\pm 15\%$:

BKP		auf 1'000 [Fr.] 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 [Fr.]
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 33,6 Mio. Franken. Das Aussenbecken erhöht die Kosten für das Hallenbad um 2,1 Mio. Franken. Die restlichen 5,4 Mio. Franken umfassen den Anteil Altlasten und den Anteil für das Freibad. Die Kosten für das Freibad umfassen den Anteil der Freibadinfrastruktur des Neubaus, den 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 (Stadtratsbeschluss 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. PPM Projektmanagement hat die Kostenschätzung des Generalplaners grundsätzlich bestätigt, wobei noch einzelne Kostenoptimierungen festgestellt wurden. Es hat sich gezeigt, dass sich in der Kostenschätzung beim Hallenbad Oberdorf höhere 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	
BKP		Grobkosten-schätzung Wettbewerb [Fr.]	Kostenvoranschlag vom 1. April 2020 (Vor Optimierung Raumprogramm [Fr.]	Kostenplausibilisierung PPM vom 18. Dezember 2021 [Fr.]	Kostenvoranschlag vom 10. Februar 2022 [Fr.]
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	Betriebs-einrichtung	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	45'200'000	39'995'800	41'128'000
		(± 30%)	(± 20%)	(± 15%)	(± 15%)
Total 2	Erstellungskosten + Kostengenauigkeit	51'386'218	54'240'000	45'995'170	47'297'200
		(39'527'860 + 30%)	(45'200'000 + 20%)	(39'995'800 + 15%)	(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. 995'000.00 wird ein Kredit von 41,581 Mio. Franken (noch ohne Photovoltaik-Anlage) beantragt für das Hallenbad. Darin enthalten ist eine Reserve von 3 Mio. Franken, 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 einen Design-to-Cost-Ansatz zu verfolgen. Der beantragte Kredit ist teuerungsindexiert und basiert auf dem Kostenstand April 2021 nach dem Zürcher Index der Wohnbaupreise (Basis April 2020 = 100 Punkte). Die Baukommission hat an ihrer Sitzung vom 21. März 2022 dem Baukredit einstimmig zugestimmt.



Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

Kredit Antrag	Hallenbad [Fr.]
Erstellungskosten gemäss Kostenvoranschlag vom 10. Februar 2022 inklusive MwSt. und Reserve	41'128'000 (± 15%)
Abzüglich Reserve	1'500'000
Abzüglich bereits bewilligte Kosten für Vorprojekt	995'000
Anteil SFD AG	52'773
Summe	38'580'227
Erstellungskosten	38'580'227
Reserve	3'000'000
Total (gerundet) / Kredit Antrag	41'581'000

5.2 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 muss die Ausstattung für die Küche und den Shop beschafft werden. Aufgrund des Abbruchs der Freibadinfrastuktur sind auch Ausstattungen für das Freibad notwendig, welche durch den Wegfall von Räumlichkeiten zu begründen sind. Die Ausstattungskosten sind im Kostenvoranschlag gemäss Kapitel 5.1 unter der Position BKP 9 bereits enthalten.

5.3 Beitrag aus dem Sportfonds

Der Kanton Zürich richtet Beiträge aus dem Sportfonds an Sanierungen oder Neubauten von Schwimmbädern aus. Für Frei- und Schwimmbäder wird ein Maximalbetrag von 1,2 Mio. Franken 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 1,2 Mio. Franken für den Hallenbadneubau Oberdorf zugesichert, sofern das Gesuch rechtzeitig eingereicht wird. Sofern der Beitrag aus dem Sportfonds zu gegebener Zeit bewilligt wird, wird sich der einmalige Kredit um 1,2 Mio. Franken reduzieren.

6 Betrieb

6.1 Betreiber

Die SFD AG betreibt die Sportanlagen in Dübendorf im Auftrag der Stadt Dübendorf, basierend auf dem Volksentscheid vom 30. November 2008. Aktuell betreibt die SFD AG folgende Betriebe: Kunsteisbahn und Curlinghalle 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.

6.2 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 Freibads Oberdorf sind stark wetterabhängig. Das



jährliche Betriebsdefizit umfasst deshalb je nach Saison zwischen Fr. 165'000.00 und Fr. 310'000.00. Im Durchschnitt zwischen 2016 und 2020 hat das Betriebsdefizit Fr. 195'000.00 betragen.

Das Lernschwimmbecken Stägenbuck ist im Eigentum der Primarschule Dübendorf und der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach. Das Betriebsdefizit beträgt rund Fr. 375'000.00 pro Jahr. Die Primarschule Dübendorf übernimmt zwei Drittel des Betriebsdefizits (Fr. 250'000.00), die Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach ein Drittel.

6.3 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. Das Betriebskonzept kann auf der Website der Stadt Dübendorf eingesehen werden (www.duebendorf.ch/abstimmungen). 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 ein 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.

6.4 Betriebsbudget

Durch die Synergienutzung des Freibades und des Hallenbades sowie das 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 werden. Ein Hallenbad ist praktisch nicht rentabel zu betreiben. Somit wird gemäss Betriebsbudget ein jährliches Defizit des Betriebs Freibad und Hallenbad von Fr. 745'000.00 erwartet. Beim Vergleich mit den Defiziten von anderen Hallen- und Freibädern ist diese Zahl durchaus realistisch. Für das Betriebsbudget wurde das zu erwartende Besucheraufkommen geschätzt. Als Basis dienten die Besucherzahlen anderer



Bäder in der Region. Das heutige Defizit für das Lernschwimmbecken in der Höhe von jährlich rund Fr. 375'000.00 und für das Freibad in der Höhe von jährlich rund Fr. 195'000.00 erhöht sich somit um lediglich jährlich rund Fr. 175'000.00.

6.5 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 1,17 Mio. Franken. Dieser Beitrag wurde seit Juli 2010 nicht mehr angepasst. Aufgrund von Teuerungen und höheren Personalkosten ist dieser Betrag auch ohne Bau des Hallenbades zwingend anzupassen. Diese Anpassung würde im Falle einer Ablehnung des Hallenbades zu einem späteren Zeitpunkt separat beantragt und vors Stimmvolk kommen. Es gilt festzuhalten, dass im Falle eines Baus des Hallenbades die finanziellen Mittel für den erhöhten Betriebsbeitrag – gleich wie der Baukredit – ab Rechtskraft des Beschlusses der Volksabstimmung für die SFD AG grundsätzlich abrufbar sind. Zu beachten gilt es dabei aber, dass der erweiterte Betriebsbeitrag zwar rechtlich gesehen ab Baubeginn im vollen Umfang verfügbar wäre, dieser aber analog zum erweiterten Betrieb schrittweise hochgefahren wird. Der erweiterte Betriebsbeitrag ist von der SFD AG vor der Betriebsaufnahme in diesem Masse zu beanspruchen, wie er benötigt wird, um den Betriebsbeginn an der Eröffnung des Hallenbades sicherzustellen. Der Betriebsbeitrag gemäss folgender Tabelle setzt sich zusammen aus dem heutigen Betriebsbeitrag, dem zu erwartenden jährlichen Defizit gemäss Betriebsbudget (vgl. Kapitel 6.4), Teuerungen seit dem Jahr 2010 und steigenden Personalkosten.

	Ohne Hallenbad [Fr.]	Mit Hallenbad [Fr.]
Betriebsgewinn Freibad (Durchschnitt 2016 – 2020)	– 208'307	– 208'307
Betriebsgewinn Frei- u. Hallen- bad gemäss Betriebskonzept	–	– 745'000
Differenz	208'307	536'693
Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf bisher	1'170'000	1'170'000
Betriebsbeitrag teuerungsbereinigt	1'184'839	1'184'839
Neues zusätzliches Betriebs- defizit Hallenbad	–	+ 536'693
Anpassung bestehende Lohnsumme + 3,3%	+ 53'557	+ 53'557
Mehrkosten	+ 71'000	+ 71'000
Summe	1'309'396	1'846'089
Betriebsbeitrag	1'310'000 (+ 140'000)	1'850'000 (+ 680'000)



6.6 Unterhaltsbeitrag der Stadt Dübendorf

Für den Unterhalt der Anlagen zahlt die Stadt Dübendorf der SFD AG heute einen jährlichen Unterhaltsbeitrag von Fr. 280'000.00. Weitere Investitionen für den baulichen Unterhalt sind der Stadt Dübendorf im Rahmen ihres Finanzplanungs- und Budgetierungsprozesses frühzeitig zu beantragen. 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. 280'000.00 und den tatsächlichen Unterhaltskosten der SFD AG in den letzten fünf Jahren gemäss Geschäftsbericht.

	Ohne Hallenbad	Mit Hallenbad	
Unterhaltsbeitrag [Fr.]	400'000 (+ 120'000)	430'000 (+ 150'000)	

Für den Fall, dass der Kreditantrag für den Bau und Betrieb des Hallenbads vom 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 SFD AG zu stellen.

6.7 Jährliche Mehrkosten mit Hallenbad im Vergleich zu heute

	Bisher [Fr.]	Neu mit Hallenbad [Fr.]
Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf an Sport- und Freizeitanlagen AG	1'170'000	1'850'000
Jährlicher Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf an die 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 Schulschwimmanlage Stägenbuck (Mittel der letzten 5 Jahre, Anteil Dübendorfer Steuerzahler 85% von Fr. 125'000.00, gerundet)	106'000	–
Zwischensumme	1'936'000	2'280'000
Jährliche Mehrkosten neu mit Hallenbad		344'000

Beim Defizitbeitrag des Lernschwimmbeckens Stägenbuck ist darauf hinzuweisen, dass die Energiekosten nur für die Gesamtanlage Stägenbuck (Schulhaus, Sporthalle und Lernschwimmbecken) bekannt sind. Es ist nicht möglich, die Energiekosten aufzuschlüsseln, weshalb der Defizitbeitrag



eine Annahme darstellt. Aufgrund des Baujahrs des Lernschwimbeckens und aufgrund der fehlenden Isolierung kann davon ausgegangen werden, dass das Lernschwimbecken sehr energieintensiv ist.

6.8 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 Getränken gestellt 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 offen bleibt, ist davon auszugehen, dass weniger Besucher das Freibad besuchen, da der Baulärm und die minimale Infrastruktur die Attraktivität mindern. Die SFD AG geht davon aus, dass sich das jährliche Betriebsdefizit um Fr. 185'000.00 erhöht, wenn das Freibad geschlossen werden muss. Die Kosten für die Provisorien werden auf Fr. 300'000.00 bis Fr. 400'000.00 geschätzt. Aufgrund der hohen Kosten für Provisorien ist die SFD AG einverstanden, wenn das Freibad während der Realisierung geschlossen bleibt. Sie fordert jedoch eine finanzielle Entschädigung seitens der Stadt Dübendorf und die Beschäftigung eines Teils der SFD-AG-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 beginnt. 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 Saison, in der das Freibad geschlossen bleibt, ist zwischen der SFD AG und der Stadt Dübendorf eine Lösung zu suchen, damit das Personal beschäftigt werden kann und nicht entlassen werden muss.

7 Verkehr

In der Vorberatung des Planungskredits für das Vorprojekt hat die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) das Geschäft am 2. Oktober 2018 sisiert 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 Zusatzkredit von Fr. 100'000.00 bewilligt, um die Verkehrssituation beim Freibad und Hallenbad Oberdorf vertiefter zu klären.

7.1 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 und Autofahrerinnen auf weitere Parkplätze beim Stadthaus und beim Chilbiplatz verwiesen. Fahrzeuglenker und Fahrzeuglenkerinnen können so einen geeigneten Abstellplatz finden und zu Fuss das Schwimmbad erreichen.

7.2 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 der maximalen Besucheranzahl im Hallenbad und der detaillierten Besucherzahlen des Freibades aufgrund der Vorschriften wegen Corona, konnten vertiefte Aussagen getroffen werden. EBP kommt zu nachfolgenden Schlussfolgerungen:

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 etwa 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 und Besucherinnen 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 und Besucherinnen, müssen bereits ab 200 bis 300 Besucherinnen und 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 den 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 und Besucherinnen zu beeinflussen. Im Konzept werden verschiedene Massnahmen



aufgeführt. Diverse Massnahmen wie genügend Veloabstellplätze, Abstellplätze für Spezialvelos und Parkplätze für motorisierte Zweiräder sind im Hallenbadprojekt bereits berücksichtigt. Die wichtigste Massnahme, um die Verkehrsmittelwahl der Besucherinnen und Besucher zu beeinflussen, ist die Bewirtschaftung von Parkplätzen. Weitere mögliche Massnahmen sind die Aufforderung an die Besucherinnen und Besucher, nicht mit dem 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 Grützen-, 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.

7.3 Machbarkeitsprüfung und Tiefgarage

Der Generalplaner wurde damit beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine Tiefgarage zu erarbeiten. 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 4,705 Mio. Franken ($\pm 20\%$) beziffert. Da mit einer Tiefgarage nur 51 zusätzliche Parkplätze realisiert werden können, betragen die Kosten pro Parkplatz Fr. 92'250.00.

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 würden jedoch auch nicht genügen, um das Parkplatzangebot an Spitzentagen zu decken. Andererseits sprechen auch die hohen Realisierungskosten pro Parkplatz und die ökologischen und klimawandelbedingten Aspekte dagegen.

7.4 Schlussfolgerungen 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.



8 Energie

8.1 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 solle. Die Glattwerk 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 kantonale Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) würde deshalb einen Wärmeverbund ab der Eishalle ebenfalls begrüssen. Weitere Abklärungen zwischen der Glattwerk AG und den HLKS-Planern des Hallenbadneubaus 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. Die Glattwerk AG bestätigte 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 $\pm 20\%$ behaftet.

8.2 Photovoltaik

Der Hallenbadneubau soll nach Minergie-Kennzahlen gebaut, 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 und dabei insbesondere geprüft, welche Photovoltaikmodule aus ästhetischer Sicht vertretbar sind, gleichzeitig aber auch einen guten Wirkungsgrad erzielen. Die Architekten haben auf Basis der Machbarkeitsstudie die verschiedenen Varianten aufgezeigt und eine Empfehlung abgegeben.

Machbarkeitsstudie Photovoltaikanlage

In der Machbarkeitsstudie wurden drei Varianten untersucht: Transparent, farbig und matt schwarz. Das Dach weist eine Fläche von ungefähr 3800 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 60 t CO₂ pro Jahr eingespart werden. Die Betriebskosten für den Strombezug werden durch die PV-Anlage jährlich um durchschnittlich Fr. 39'000.00 reduziert. Zusätzlich kann von Fördergeldern in der Höhe von bis zu Fr. 158'000.00 profitiert werden. Somit können rund 1,35 Mio. Franken der gesamthaften Investitionskosten von 3 Mio. Franken über 30 Jahre amortisiert werden. Aufgrund des sehr tiefen Energiepreises für Grosszüger von 13 Rappen pro kWh (inkl. Netznutzung) und der 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 rund 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 ihrer 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 $\pm 25\%$ 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 4,4 Mio. Franken 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. Der Gemeinderat hat sich an seiner Sitzung vom 5. Juni 2023 für die effizienteren schwarzen Module entschieden. Dadurch reduzieren sich die Kosten für die Photovoltaikanlage auf 4,2 Mio. Franken.

Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Photovoltaikanlage – Positionen	Betrag [Fr.]
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 (Module farbig)	4'400'000
Total gerundet (Module schwarz)	4'200'000

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.

8.3 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 Kaltfermwärme anstrebt, wäre die Rückgewinnung des Duschwarmwassers eine Konkurrenz zur Kaltfermwärme. Der Stadtrat hat zugestimmt, auf dieses System und somit auf eine Minergie-zertifizierung zu verzichten.



9 Realisierungsmodell

Der Stadtrat hat sich am 20. Januar 2021 (Stadtratsbeschluss 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.

10 Hinweis zum Finanzplan und zum Budget

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

11 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. Der Hubboden des Schwimmbeckens und auch die Beckenhülle sind 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.

12 Konsequenzen einer Ablehnung

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

13 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 und den Freizeit- und Erholungsraum der Glatt sowie 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 jährlich höheren Betriebsdefizit von Fr. 175'000.00 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.

14 Kosten zusammengefasst

14.1 Bis heute aufgelaufene Kosten – Vorprojekt

Bewilligte Kredite (Investitionsrechnung IR 01065)	Beschluss	Betrag bewilligt [Fr.]
Planungskredit Vorprojekt	Weisung 232/2018	995'000
Vertiefung Verkehrskonzept	Weisung 232/2018 – Verkehr	100'000
Diverse Zusatzabklärungen	SRB-Nr. 21-472	78'500

14.2 Einmalige Kosten

IR 01065	Betrag [Fr.]
Erstellungskosten Hallenbad	41'581'000
Erstellungskosten Photovoltaikanlage (Module schwarz)	4'200'000

14.3 Jährlich wiederkehrende Kosten

	Ohne Hallenbad	Mit Hallenbad
Betriebsbeitrag [Fr.]	1'310'000	1'850'000
Unterhaltsbeitrag [Fr.]	400'000	430'000
Total [Fr.]	1'710'000	2'280'000

14.4 Kapitalfolgekosten

Bereich	Anschaffungswert	Nutzungsdauer	In %	Kosten in Fr.
Kapitalfolgekosten (Anlagekosten, planmässige Abschreibung / Zinsen)				
Hallenbad Neubau	41'581'000	33	3%	1'249'500
Photovoltaikanlage	4'200'000	33	3%	126'000



Hallenbad Oberdorf

Argumente der Gemeinderats-Mehrheit (Annahme der Vorlage)

(verfasst durch die Gemeinderats-Mehrheit)

Die Stadt Dübendorf wächst und verdichtet sich in einem raschen Tempo. 2030 werden schätzungsweise rund 35'000 Personen in unserer Stadt leben und Entwicklungsprojekte wie der Innovationspark schaffen eine Vielzahl an neuen Arbeitsplätzen. Damit Dübendorf als Wohn- und Arbeitsort attraktiv bleibt, muss auch die städtische Infrastruktur mit diesen Entwicklungen Schritt halten. Der Neubau des Hallenbads im Oberdorf ist in diesem Zusammenhang ein zentrales Vorhaben, um der Bevölkerung in Dübendorf eine zeitgemässe Sport- und Freizeitinfrastruktur anbieten zu können.

Der Bedarf für den Neubau des Hallenbads ist ausgewiesen. Das heutige Hallenbad im Schulhaus Stägenbuck entspricht nicht mehr den Bedürfnissen der Schulen und Sportvereine und ist dringend instandsetzungsbedürftig. Der Weiterbetrieb der heutigen Anlage verschlingt jährlich einen erheblichen Geldbetrag und ist auch energetisch kaum noch tragbar. Eine Sanierung würde einen zweistelligen Millionenbetrag kosten, jedoch ohne den ausgewiesenen zusätzlichen Nutzen am Standort Oberdorf. Zudem würde ein Erhalt des Hallenbades am Standort Stägenbuck der geplanten Sanierung und Erweiterung der gesamten Schulanlage im Weg stehen.

Die Schülerinnen und Schüler und die Sportvereine erhalten mit diesem Neubau verdienstweise eine moderne Infrastruktur für den Schwimmbetrieb. Für die Bevölkerung stehen durchgehend mindestens zwei Bahnen zum Schwimmen zur Verfügung. Ohne ein Hallenbad könnte der Schwimmunterricht nur noch im Sommer stattfinden, was nicht zweckmässig ist, denn auch ein Ausweichen auf Nachbargemeinden ist aufgrund fehlender Kapazitäten nicht möglich und würde darüber hinaus zu einem erheblichen logistischen und finanziellen Mehraufwand führen.

Das vorliegende Projekt ist zweckmässig und kostenmässig wo möglich optimiert. Zudem werden mit Fernwärme und Photovoltaik auch umweltschonende Energiequellen verwendet. Der Standort im Oberdorf ist der sinnvollste und einzig realistische. Zudem können durch die Kombination mit dem Freibad im Betrieb und Unterhalt Kosten und Abläufe optimiert werden.

Das vorgesehene Verkehrskonzept ist schlüssig und ausreichend. Die Mehrheit der Nutzenden von Frei- und Hallenbad kommt aus Dübendorf und hat kurze Wege. Es ist daher sinnvoll, vor allem das Parkplatzangebot für den Langsamverkehr auszubauen.

Die Mehrheit des Gemeinderates unterstützt dieses zweckmässige Projekt. Der Bedarf ist klar ausgewiesen und die Kombination mit dem Freibad macht das Oberdorf zum richtigen Standort. Eine Ablehnung würde zudem die Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck weiter verteuern und erheblich verzögern.

Aus diesen Gründen empfiehlt Ihnen die Mehrheit des Gemeinderats, dem Baukredit für das Hallenbad Oberdorf und den damit verbundenen Folgekosten zuzustimmen.



Hallenbad Oberdorf

Argumente der Gemeinderats-Minderheit (Ablehnung der Vorlage)

(verfasst durch die Gemeinderats-Minderheit)

Warum ein **Nein** zur Genehmigung des Baukredits Hallenbad Oberdorf inkl. Folgekosten?

1. Ein unnötiger Prunkbau

Auch für die Minderheit des Gemeinderates ist klar, dass der derzeitige Zustand des Hallenbads Stägenbuck einer Stadt wie Dübendorf unwürdig ist. Mit dem vorliegenden Projekt soll nun aber ein unverhältnismässig teurer Prunkbau erstellt werden. Primärer Zweck des Hallenbads ist, dass die Primarschülerinnen und -schüler Dübendorfs schwimmen lernen können und die Dübendorfer Vereine eine Trainingsmöglichkeit haben. Dafür braucht es keinen architektonischen Prunkbau, der Ummengen von Steuergeldern verschlingt. Ein einfacher Zweckbau oder die Sanierung des bestehenden Hallenbads, was für 5 bis 8 Mio. Franken (Kostenstand 2015) möglich wäre, würden ausreichen. Zwar sollen für die Dübendorfer Bevölkerung immer zwei Bahnen freigehalten werden. Dabei ist aber zu beachten, dass auf den anderen Bahnen Schulklassen oder ambitionierte Vereine gleichzeitig ihre Runden drehen.

2. Die Kosten werden bedeutend höher sein

Auch wenn es heisst, das Hallenbad koste rund 46 Mio. Franken, ist bereits heute klar, dass der Bau rund 8 Mio. Franken teurer wird. Die Projektkostenschätzung basiert auf dem Kostenstand vom April 2021. Seither gab es eine Bauteuerung von rund 17,5%. Die bereits absehbaren Mehrkosten von 8 Mio. Franken erhöhen die Folgekosten um Fr. 240'000.00. Insgesamt belaufen sich somit die jährlichen Folgekosten mit Abschreibungen auf rund 3,9 Mio. Franken während 33 Jahren. Zudem hat der an diesem Ort hohe Grundwasserspiegel bereits beim Bau des Mehrzweckgebäudes zu höheren als den geplanten Kosten geführt. Diese Gefahr besteht auch beim Hallenbad.

3. Verschärfung des Verkehrsproblems im Oberdorf

Bereits heute leidet das Quartier Oberdorf unter der Verkehrsbelastung, die durch das Freibad verursacht wird. Mit dem neuen Hallenbad fallen dort 10% der Parkplätze weg, was die Situation verschärft wird. Die Verkehrsplaner rechnen sämtliche Parkplätze im Umkreis von 750 m Luftlinie (!) als zum Freibad dazugehörend ein und kommen deshalb zum Schluss, dass genügend Parkplätze vorhanden sind. Jeder, der an einem Sommertag einmal in der Badi war, weiss, dass ein solches Gutachten wertlos ist und es Parkplätze vor Ort braucht. Da schaffen auch mehr Veloparkplätze und Parkplätze für Lastenvelos keine Abhilfe. Der Verkehr wird sich noch mehr in die umliegenden Quartiere verlagern.

4. Natur- und Umweltschutz

Für das Hallenbad soll von der Eisbahn her eine Fernwärmeleitung verlegt werden, was grundsätzlich zu begrüssen ist. Allerdings verläuft die Leitung quer durch ein Naturschutzgebiet und bedeutet einen empfindlichen Eingriff in ein sensibles Ökosystem. Es wird Jahre dauern, bis sich die Natur davon erholen wird. Fraglich ist zudem, ob dieses Vorhaben gemäss übergeordnetem Recht zulässig ist, steht doch in der Verordnung über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung, dass in der Naturschutzzone das Errichten von Bauten und Anlagen aller Art grundsätzlich verboten ist. Das Hallenbad wird nur einen verschwindend kleinen Teil der benötigten Energie durch



die Photovoltaikanlage selbst produzieren können und jährlich mehr als 240 Tonnen CO₂ in die Umwelt pumpen. Würde das Hallenbad zweckmässig und nicht als architektonischer Prunkbau erstellt, könnte die Energieeffizienz massiv verbessert werden, da nicht unnötig viel Luft im Gebäude beheizt werden müsste. Auch wird mit dem Bau des Hallenbads Grünfläche im Freibad versiegelt und es werden jahrealte Bäume gefällt.

Der Mehrheit des Gemeinderates fehlte wohl der Mut, dieses Projekt zu versenken, obschon auch sie nicht voll dahinter zu stehen scheint. Sagen Sie Nein zum Hallenbad Oberdorf und geben Sie dem Stadtrat die Chance, an einem sinnvolleren Standort ein zweckmässiges Projekt mit einem ausgewogenen Kosten-Nutzen-Verhältnis zu bauen.

Die Minderheit des Gemeinderates empfiehlt Ihnen ein **Nein zur Genehmigung Baukredit Hallenbad Oberdorf inkl. Folgekosten (Betriebs- und Unterhaltsbeitrag).**

Die Abstimmungsresultate werden am Sonntag, 19. November 2023,
im Internet veröffentlicht:

www.duebendorf.ch

Auskunft

Stadt Dübendorf
Wahlbüro
Usterstrasse 2
8600 Dübendorf
Telefon +41 44 801 67 04
wahlbuero@duebendorf.ch