



ANTRAG

des Stadtrates vom 1. März 2018



GR Geschäfts-Nr. 232/2018

Beschluss des Gemeinderates

betreffend

Planungskredit Neubau Hallenbad Oberdorf; Zustimmung zu einem Bruttokredit von Fr. 995'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojekts des Neubaus Hallenbad Oberdorf

Der Gemeinderat,

in Kenntnis eines Antrages des Stadtrates vom 01. März 2018, gestützt Art. 30 Ziff. 1, der Gemeindeordnung vom 5. Juni 2005

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

1. Der Bruttokredit von Fr. 995'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojekts des Neubaus Hallenbad Oberdorf wird genehmigt.
 2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.
-



WEISUNG

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	2
2	Gründe für einen Hallenbad-Neubau	4
2.1	Sanierungsbedürftigkeit des Lernschwimmbeckens	4
2.2	Abhängigkeit zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck.....	5
2.3	Kapazitätsproblem	5
2.4	Eingeschränkte Nutzbarkeit des Lernschwimmbeckens für die Öffentlichkeit.....	6
2.5	Ineffizienter Betrieb des Lernschwimmbeckens	6
2.6	Empfehlungen des BASPO zu Wasserflächen und das Bäderangebot in der Region	6
2.7	Veraltete Schwimmbadtechnik des Freibads Oberdorf.....	7
2.8	Fazit: Es braucht ein neues Hallenbad am Standort des Freibads Oberdorf.....	7
3	Zielsetzungen und Anforderungen an einen Hallenbad-Neubau	7
3.1	Ein effizienter Hallenbadbetrieb am Standort Oberdorf	8
3.2	Variantenwahl und Abwägung der Interessen aller Nutzergruppen.....	9
3.3	Zusatzabklärungen	10
4	Das Hallenbad-Projekt.....	10
5	Ablauf der weiteren Planung unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen	11
6	Kosten.....	12
7	Antrag	14
	Aktenverzeichnis	16

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 gemäss Gemeindeordnung Art. 59, Abs. 9 und 10 somit 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 hat der Stadtrat festgehalten, dass eine Sanierung des Lernschwimmbeckens spätestens im Rahmen der Gesamtsanierung des Schulhauses Stägenbuck im Jahr 2011 notwendig sein würde. Die Primarschule stellte sich damals bereits auf den Standpunkt, dass die Kapazitäten des Lernschwimmbeckens nicht mehr den Bedürfnissen der Schulen genügen und es daher kaum ange-



messen sei, in grossem Ausmass weiter ins Lernschwimmbecken Stägenbuck zu investieren. Das Thema wurde aufgrund der geplanten Erarbeitung eines Gesamtsportkonzepts für alle Sportanlagen in Dübendorf aufgeschoben. In dem im Jahr 2011 erarbeitete Konzept wurde die Hallenbadfrage jedoch nicht aufgegriffen.

2007 liessen die Primarschulpflege und die Sekundarschulpflege den Sanierungsbedarf des Lernschwimmbeckens prüfen. Eine Grobkostenschätzung des Architekturbüros Züger schätzte die Sanierungskosten für das Lernschwimmbecken auf 2.85 Mio. Franken. Am 19. Juni 2008 (SRB Nr. 08-209) hielt der Stadtrat daraufhin fest, dass die Kosten für die Sanierung in Anbetracht deren Nutzens nicht verhältnismässig seien. Deshalb wurde die Sanierung des Lernschwimmbeckens kritisch beurteilt und der Stadtrat beschloss, dass auch Alternativen geprüft werden müssen. Daraufhin wurde eine Projektgruppe bestehend aus dem Stadtpräsidenten, dem Stadtschreiber sowie Vertretern der Oberstufen- und Primarschulpflege eingesetzt.

2009 erhielt das Ingenieurbüro Kannewischer den Auftrag, in einem Bericht aufzuzeigen, wie ein wirtschaftlich vernünftiges Konzept für die Bedarfsdeckung der Stadt Dübendorf im Hallenbadbereich aussehen könnte. Der Bericht schlussfolgerte, dass eine reine Sanierung des Lernschwimmbeckens aus betriebswirtschaftlicher Sicht nicht zu empfehlen ist und eine Erweiterung des Bades äusserst schwierig ist, beziehungsweise hohe Kosten verursachen würde. Ein neues Hallenbad beim Freibad (einzig geprüfte Option) würde mit empfohlenem Raumprogramm (25m-Schwimmbecken, Nichtschwimmerbecken, Kinderplanschbecken, Rutsche, Whirlpools, Dampfbad, Bistro, Aussenbecken und Sauna) die Anzahl zahlender Besuch im Vergleich zum heutigen Zustand sowohl für das Hallenbad als auch für das Freibad massiv erhöhen (siehe Kapitel 3.1)

Der Stadtrat beschäftigte sich am 12. Juni 2014 (SRB Nr. 14-191) wieder mit der Hallenbadfrage. Er stellte fest, dass das Lernschwimmbecken einen „derart schlechten Zustand aufweise, der eine umfassende Sanierung dringend anzeigt“. Eine solche sei auch aus wirtschaftlichen Gründen nötig, weil ansonsten in naher Zukunft mit kostenintensiven Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Schulbetriebs gerechnet werden müsse. Eine weitere Grobkostenschätzung des Architekturbüros Züger schätzte die Sanierungskosten für das Lernschwimmbecken inzwischen auf 3.66 Mio. Franken.

Der Stadtrat hielt schliesslich fest, dass er sich einen anderen Standort als das Stägenbuck für ein Hallenbad vorstellen könne, um neben dem obligatorischen Schulschwimm-Unterricht auch für die Bevölkerung von Dübendorf, für Sportvereine und weitere Personengruppen ein attraktives Freizeitangebot bieten zu 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. Der Auftrag wurde aufgrund der ausgewiesenen Erfahrung an die Beck Schwimmbadbau AG, Bürglistrasse 29, 8400 Winterthur, vergeben.

Die Erkenntnisse aus der 2015 erarbeiteten Studie von Beck Schwimmbadbau AG sind deckungsgleich mit jenen des Berichts von Kannewischer. Zusätzlich wurde festgestellt, dass die Sanierung des Lernschwimmbeckens 5-8 Mio. Franken betragen würden und dass in der Region keine zusätzlichen Kapazitäten vorhanden sind, welche den Bedarf Dübendorfs decken könnten. Ausserdem wurde festgehalten, dass durch die Nutzung von Synergien zwischen dem kombinierten Betrieb von Freibad und Hallenbad Kosten eingespart werden können. Deshalb ist der Standort Oberdorf mit Abstand der optimalste Standort für einen Neubau. Nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und des Bedarfs wurde ein 25m-Schwimmbecken 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 der Stadtrat festgehalten, dass von einer Sanierung des bestehenden Lernschwimmbeckens abzusehen sei und diese nicht weiter zu verfolgen ist. Der Stadtrat beschloss zudem, dass mit der Planung eines Hallenbad-Neubaus fortgefahren werden soll. Wie in der Machbarkeitsstudie der Firma Beck Schwimmbadbau vorgeschlagen, sei der Standort Oberdorf (in unmittelbarer Nähe des Freibads) weiterzuverfolgen.

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.

Nach der Durchführung des Wettbewerbs wird dem Gemeinderat nun der Planungskredit für den nächsten Planungsschritt vorgelegt. Der Planungskredit basiert auf den Angebotskonditionen des Wettbewerbs und umfasst sämtliche Leistungen, welche im Rahmen der Ausarbeitung des Vorprojekts zu erbringen sind. Der Planungskredit für das Bauprojekt wird separat in einem zweiten Schritt beantragt. Dieses Vorgehen ermöglicht eine sorgfältige Projektplanung sowie eine präzise Berechnung des Baukredits, welcher gemäss Zeitplan Mitte 2019 dem Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung zur Genehmigung vorgelegt werden soll.

Mit der aktuellen Vorlage erhält der Gemeinderat somit bereits frühzeitig Gelegenheit, sich mit dem Neubau des Hallenbads auseinanderzusetzen und den Planungs- und Baukredit in drei Schritten separat auszulösen.

2 Gründe für einen Hallenbad-Neubau

Die Hintergründe zu den Überlegungen rund um einen Hallenbad-Neubau sind vielschichtig und bedingen sich teilweise gegenseitig. Sieben Aspekte stehen in unmittelbarem Zusammenhang mit der Frage zu einem Hallenbad-Neubau:

1. die dringende Sanierungsbedürftigkeit des Lernschwimmbeckens Stägenbuck,
2. die Abhängigkeit zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck,
3. die an die Grenzen stossenden Kapazitäten des Lernschwimmbeckens Stägenbuck,
4. die stark eingeschränkte Nutzbarkeit des Lernschwimmbeckens für die Öffentlichkeit,
5. der ineffiziente Betrieb des Lernschwimmbeckens,
6. die Empfehlungen des BASPO und das Bäderangebot in der Region sowie
7. die veraltete Schwimmbadtechnik des Freibads Oberdorf

Im Weiteren werden die Gründe für einen Hallenbad-Neubau im Detail erläutert.

2.1 Sanierungsbedürftigkeit des Lernschwimmbeckens

Das Lernschwimmbecken wurde 1974 erbaut. In den letzten 40 Betriebsjahren wurden nur wenige und kleinere Sanierungsarbeiten durchgeführt. Nun weist das Lernschwimmbecken einen derart schlechten Zustand auf, dass eine Sanierung dringend notwendig ist. Gemäss Beck Schwimmbadbau AG kann das Lernschwimmbecken voraussichtlich nur noch bis ins Jahr 2020 im Rahmen der bishe-



rigen jährlichen finanziellen und personellen Aufwendungen in Betrieb gehalten werden. Jedoch können unvorhergesehene gebundene Ausgaben für grössere Reparaturen bis dahin nicht ausgeschlossen werden. Je länger also die Schliessung des Lernschwimmbeckens Stägenbuck herausgezögert wird, umso wahrscheinlicher ist es, dass hohe Investitionskosten durch ausfallende Technik getätigt werden müssen. Die Tatsache, dass Ersatzteile von den veralteten technischen Geräten schwer zu beschaffen sind, oder erst gar nicht mehr produziert werden, erschwert die Situation weiter.

In der im Jahr 2009 erarbeiteten Studie wurden die Renovationskosten auf 2.85 Mio. Franken geschätzt. Fünf Jahre später sind jedoch weitere Alterungsprozesse, Teuerungen etc. eingetreten. Eine Grobkostenschätzung des Architekturbüros Züger schätzte die Sanierungskosten für das Lernschwimmbecken im 2014 bereits auf 3.66 Mio. Franken. Die aktuelle Machbarkeitsstudie der Beck Schwimmbadbau AG schätzte die Sanierungskosten im Juni 2015 inzwischen auf mindestens 5-8 Mio. Franken. Die Kosten für eine Sanierung erhöhen sich mit fortschreitendem Alter der Anlage somit laufend weiter.

2.2 Abhängigkeit zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Stägenbuck

Doch nicht nur das Lernschwimmbecken stösst an Kapazitätsgrenzen und ist veraltet; gleiches gilt für die gesamte Schulanlage. Aufgrund dessen läuft seit September 2016 ein Architekturwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der Schulanlage, wobei sich die Frage stellt, ob das Lernschwimmbecken weiterhin betrieben und somit saniert oder zugunsten einer anderen Nutzung (Umbau/Rückbau) aufgehoben werden kann. Da das Lernschwimmbecken wegen seiner Wichtigkeit für den Schulbetrieb nicht aufgehoben werden kann, bevor andernorts ein Ersatz für die im Lernschwimmbecken abgehaltenen Sportstunden geschaffen wird, ist für die Planung der Sanierung der Schulanlage zwingend Klarheit über den Hallenbad-Neubau zu schaffen.

2.3 Kapazitätsproblem

Die Stadt Dübendorf verfügt einzig über ein 25m-Schwimmbecken mit fünf Bahnen im Schulhaus Stägenbuck. Das Lernschwimmbecken stösst von seiner Kapazität, Auslastung und den verschiedenen Nutzungsansprüchen bereits heute an seine Grenzen.

Im kantonalen Lehrplan sind Empfehlungen für die Anzahl an Schwimmlektionen pro Stufe für das Erreichen des Lernziels „schwimmen zu können“ festgehalten. Für die Unterstufe ist 1 Lektion pro Klasse alle 2 Wochen empfohlen, für Mittel- und Oberstufe 6 Schwimmlektionen pro Klasse und Jahr. Berechnungen mit den empfohlenen Schwimmlektionen ergeben, dass rund 27 Wochenstunden Schwimmen für alle Klassen benötigt werden. Damit ist das Hallenbad während den Schulzeiten heute bereits voll ausgebucht. Wichtig ist, dass in jedem Fall drei obligatorische Sportstunden pro Woche zu erfüllen sind. Falls der Schwimmunterricht im Stägenbuck nicht mehr gewährleistet werden kann, muss dieses Manko anderswo kompensiert werden. Wird kein Ersatz der Wasserflächen geschaffen, müssten in jedem Fall zusätzliche Turnhallenflächen geschaffen werden.

Bereits heute gehen einige Klassen der Primarschule aufgrund der Kapazitätsengpässe im Stägenbuck nicht mehr schwimmen. Angesichts der wachsenden Bevölkerung und somit der laufenden Zunahme der Schüler wird sich dieses Problem weiter verschärfen. Die Nutzung des Lernschwimmbeckens für die Öffentlichkeit ist aufgrund der Belegung von Schulen und Vereinen sehr stark eingeschränkt. So ist es aktuell nur zu einigen Randzeiten sowie während gewissen Stunden am Wochenende für die Öffentlichkeit zugänglich. Dies ist auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht problematisch, da so kaum Einnahmen durch Eintritte generiert werden können.



Eine Erweiterung des Lernschwimmbeckens an seinem heutigen Standort ist gemäss Abklärungen der Beck Schwimmbadbau AG kaum möglich und würde Investitionen in der Höhe von ca. 11-13 Mio. Franken verursachen.

Auch das Freibad Oberdorf bietet keine geeignete Alternative, da das Bad nur von Mitte Mai bis September geöffnet ist, jedoch aufgrund der Wasser- und Lufttemperaturen häufig erst ab Juni nutzbar ist. De facto kann das Freibad somit nur während etwas mehr als drei Monaten und nur bei guten Wetterbedingungen genutzt werden. Ein kleiner Teil des Schwimmunterrichts könnte somit zwar mit dem Freibad Oberdorf abgedeckt werden, jedoch müssen die Kapazitäten für den Sportunterricht im Winter trotzdem vorhanden sein. Wenn kein neues Hallenbad gebaut wird, dann müssen zusätzliche Turnhallen geschaffen werden, um den im kantonalen Lehrplan obligatorischen Turnunterricht, durchführen zu können. Es sollte somit möglichst verhindert werden, dass das Lernschwimmbecken Stägenbuck geschlossen wird, bevor nicht zusätzliche Kapazitäten geschaffen worden sind.

2.4 Eingeschränkte Nutzbarkeit des Lernschwimmbeckens für die Öffentlichkeit

Hallenbäder sind grundsätzlich sehr beliebte Freizeitanlagen. Sie liegen bei den Sport- und Freizeitbeschäftigungen nach Wandern und Skifahren auf Platz 3 der Beliebtheitsskala. Nebst sportlichen Aspekten sollen die Bäder auch die Aufgabe von Freizeit und Erholung angemessen berücksichtigen. Sie sollen allen Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen und sowohl dem Sport als auch der Erholung und dem Freizeitverhalten breiter Bevölkerungsschichten Rechnung tragen. Das Lernschwimmbecken Stägenbuck hat jedoch weder Kapazitäten, um die verschiedenen Nutzungsansprüche der Öffentlichkeit abdecken zu können noch sind Attraktionen vorhanden. Auch das Freibad Oberdorf steht nur in einem begrenzten Zeitraum zur Verfügung. Für Dübendorf als Stadt mit bald 28'000 Einwohnern besteht deshalb durchaus Bedarf für zusätzliche, das ganze Jahr über verfügbare, Wasserflächen mit einem attraktiven Angebot, um die Bedürfnisse aller Bevölkerungssichten abdecken zu können.

Die eingeschränkte Nutzung für die Öffentlichkeit spiegelt sich auch in den Besucherzahlen wieder. Besucherzahlen des Lernschwimmbeckens Stägenbuck vom März 2015 zeigen, dass die Hälfte der Zahlen durch die Primar- und Oberstufe generiert worden sind und nur zu einem Sechstel durch die Öffentlichkeit. Weitere Nutzer wie das Altersschwimmen oder die Rheumaliga beanspruchen das Schwimmbad v.a. zu Abendstunden und schränken die öffentliche Nutzung weiter ein.

2.5 Ineffizienter Betrieb des Lernschwimmbeckens

Gemäss Beck Schwimmbadbau AG ist bei Hallenbädern ein betrieblicher Kostendeckungsgrad von 30 – 60% zu erwarten. Das Lernschwimmbecken Stägenbuck hat jedoch lediglich einen Kostendeckungsgrad von 8.7% (2014). Dies ist gemäss dem Bericht Kannewischer darauf zurückzuführen, dass das Lehrschwimmbecken hauptsächlich durch Schulen und Vereine genutzt wird und wegen der stark eingeschränkten Zugänglichkeit kaum Einnahmen durch Eintritte generiert werden. Durch eine Sanierung des Hallenbads ist keine Verbesserung des Kostendeckungsgrades zu erwarten. Hingegen können durch einen Hallenbad-Neubau mit attraktivem Angebot, welches durchgängig zugänglich ist, die Einnahmen durch Eintritte bedeutend gesteigert werden.

2.6 Empfehlungen des BASPO zu Wasserflächen und das Bäderangebot in der Region

Abhängig von der Gemeindegrösse gibt das Schweizerische Bundesamt für Sport (BASPO) Empfehlungen bezüglich der Wasserflächen von Hallenbädern und Freibädern ab. Für eine Stadt mit bald 28'000 Einwohnern wird eine Wasserfläche für Hallenbäder von 850 m² empfohlen. Mit der heutigen Hallenbad-Wasserfläche von 250 m² fehlen in Dübendorf somit 600 m² an gedeckten Wasserflächen.



Wenn die umliegenden Gemeinden in die Betrachtung miteinbezogen werden, wird klar, dass das regionale Angebot die Wasserflächen nicht kompensieren kann, da auch in der Region gedeckte Wasserflächen fehlen. Einzig die Stadt Wallisellen mit 15'315 Einwohnern verfügt mit 1280 m² Hallenbad-Wasserfläche über eine positive Bilanz. Die Stadt Uster hat ihr Hallenbad soeben ausgebaut, jedoch liegt dieses nicht mehr im Einzugsgebiet von 10-15 min Fahrzeit. Gesamthaft betrachtet fehlt in den umliegenden Gemeinden im Glattal rund die Hälfte an empfohlenen gedeckten Wasserflächen. Hallenbäder in den umliegenden Gemeinden und in angrenzenden Quartieren der Stadt Zürich sind zwar vorhanden, allerdings ist auch deren Auslastung sehr hoch und können den Bedarf Dübendorfs (v.a. der Schulen) nicht abdecken.

2.7 Veraltete Schwimmbadtechnik des Freibads Oberdorf

Bei einer möglichen Kombination von Hallen- und Freibad spielt das Freibad eine weitere wichtige Rolle. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Technik des Freibades veraltet, störanfällig und daher ebenfalls dringend sanierungsbedürftig. Das Bad wurde 1970 erbaut. Zu jeder neuen Sommer-Badesaison besteht das Risiko, dass die veraltete Technik ihren Dienst versagt und das Freibad somit nicht mehr nutzbar wäre. Ersatzteile sind z.T. nicht mehr zu beschaffen, da die Schwimmbadtechnik bereits vielfach weiterentwickelt wurde und Ersatzteile daher nicht mehr hergestellt werden. Aus diesem Grund bietet die Kombination von Hallen- und Freibad am selben Standort neben den genannten Synergien ausserdem die Möglichkeit, die längst überfällige Erneuerung der Freibadtechnik im Zuge des Hallenbad-Neubaus vorzunehmen. Die Kosten für die ohnehin dringend notwendige Erneuerung der Freibadtechnik können somit dem Hallenbad-Neubau angerechnet werden, wobei aus finanzieller Sicht beide Bäder gleichermassen profitieren würden.

2.8 Fazit: Es braucht ein neues Hallenbad am Standort des Freibads Oberdorf.

Um ineffiziente Investitionen durch den Ausfall der veralteten Technik zu vermeiden und um klare Rahmenbedingungen für die weitere Planung der Sanierung der Schulanlage Stägenbuck zu schaffen, ist es von Bedeutung, dass so schnell wie möglich über den Hallenbad-Neubau entschieden wird. Das Ergebnis der Studie Beck Schwimmbadbau AG zeigte eindeutig, dass die Schaffung eines neuen Sport- und Freizeitbads am Standort des heutigen Freibads Oberdorf die wirtschaftlichste und attraktivste Lösung ist. Von einer Sanierung des Lernschwimmbekens rät die Studie klar ab, da die Kosten bereits zum damaligen Zeitpunkt auf 5-8 Mio. Franken beziffert wurden. Der Kosten-Nutzen-Effekt ist kaum vorhanden, da weder die schulischen Kapazitätsprobleme gelöst, noch die Frage nach mehr Wasserflächen für die Öffentlichkeit beantwortet werden. Zugleich würde die Sanierung keinerlei Synergien mit dem Freibad ermöglichen, so dass wichtige Einsparpotenziale im Betrieb, Unterhalt und Personalkosten erst gar nicht möglich wären. Bei einem Hallenbad-Neubau beim Standort des Freibades können nicht nur wichtige Einsparpotenziale durch Synergien ermöglicht werden, es entsteht auch ein Bad für die Öffentlichkeit mit dem Vorteil, dass das Kapazitätsproblem gelöst werden kann.

3 Zielsetzungen und Anforderungen an einen Hallenbad-Neubau

Hauptanliegen des Stadtrats ist es, mit dem Hallenbad ein Sport- und Freizeitangebot für die Gesamtbevölkerung 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.



3.1 Ein effizienter Hallenbadbetrieb am Standort Oberdorf

Die Studie der Beck Schwimmbadbau AG zeigt deutlich auf, dass der Standort des heutigen Freibads Oberdorf die grösstmöglichen Vorteile für den Hallenbad-Neubau bieten, da wichtige Synergien genutzt werden können. Die grossen Kostentreiber von Bädern sind die Personalaufwendungen sowie die Betriebsmittelkosten (Wasser, Strom, Wärme). Deshalb ermöglicht die Kombination beider Bäder nicht nur eine finanzielle Einsparung bei der Erstellung des Neubaus, sondern ermöglicht nach dem Bau vor allem wichtige Einsparpotenziale im laufenden Betrieb, Unterhalt und bei den Personalkosten. Grundvoraussetzung für die Kombination beider Bäder ist, dass das Freibad in seiner heutigen Qualität nicht eingeschränkt werden darf.

Der betriebliche Kostendeckungsgrad ist von diversen Faktoren (Erträgen und Aufwendungen) abhängig und von verschiedenen Zusatzangeboten. Durch den Bau des Hallenbads am Standort des Freibads Oberdorf kann jedoch einen betrieblichen Kostendeckungsgrad von bis zu 80% erreicht werden (vgl. Abb. 3). Verglichen mit dem heutigen betrieblichen Kostendeckungsgrad des Lernschwimmbeckens von 8.7% (Stand 2014) und des Freibads von 50.6% (Stand 2014) wäre dies eine klare Verbesserung.

Am Beispiel des Hallenbad Wallisellen kann gezeigt werden, dass ein gut geplanter Wellnessbereich mit Saunalandschaft und Dampfbad mit Ruhe- und Aussenräumen im Hallenbadkomplex das Defizit senken kann. Der Anteil betrieblicher Kostendeckungsgrad kann je nach Angebot des Wellnessbereiches bis zu 15% des gesamten Deckungsgrads eines Bades ausmachen. Ein gut geführter Restaurantbetrieb kann ebenfalls einen positiven Beitrag zum betrieblichen Kostendeckungsgrad leisten. Dies ist vom Betreiber und von den Restaurantöffnungszeiten abhängig. Des Weiteren können Attraktionen erheblich zur Attraktivitätssteigerung und somit zum wirtschaftlichen Erfolg eines Bades beitragen.

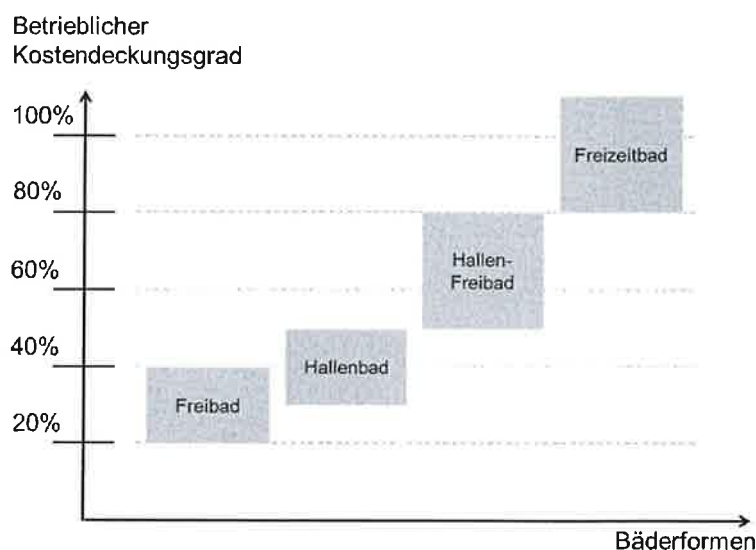


Abbildung 1 - Kostendeckungsgrad nach Bäderformen

Gemäss Aussagen der Primarschule Dübendorf betrug das Defizit für das Lernschwimmbecken im Jahr 2014 rund 350'000 Franken. Zusammen mit dem Defizit des Freibad Oberdorfs beträgt das Gesamtdefizit 660'000 Franken. Der schlechte Kostendeckungsgrad des Hallenbads Stägenbuck ist gemäss des Berichts Kannewischer darauf zurückzuführen, dass das Lernschwimmbecken haupt-



sächlich durch Schulen und Vereine genutzt wird. Durch eine Sanierung des Hallenbads ist keine Verbesserung des Kostendeckungsgrades zu erwarten. Bei einem Hallenbad-Neubau kann laut Kannewischer mit 130'000 bis 150'000 zahlenden Besuchern gerechnet werden. Dazu kommen die Schulen und Vereine mit circa 20'000 Eintritten und zusätzliche Eintritte für den Saunabereich mit circa 18'000 bis 20'000 Jahresbesuchern. Ein weiterer positiver Effekt wäre eine Erhöhung der Besucher des Freibades, die 10 bis 15 % betragen kann.

Die heutigen Defizite des Freibades und des Lernschwimmbeckens Stägenbuck werden den Kosten der Bäder Bad Juch in Zumikon und Fohrbach in Zollikon gegenübergestellt. Diese Bäder können die zu erwartenden Kosten und Defizite des Hallenbad-Neubaus am Standort Oberdorf aufzeigen, da beide Hallenbäder einen vergleichbaren Ausbaustandard haben und direkt neben einem Freibad liegen. Das Bad Juch in Zumikon weist jedoch kein zusätzliches Mehrzweckbecken oder Lernschwimmbecken auf. Dies führt dazu, dass das Bad während dem Schulbetrieb für die Öffentlichkeit geschlossen bleibt, was einen negativen Einfluss auf die Einnahmen hat. Das jährliche Defizit der Gesamtanlage (Hallenbad, Freibad, Restaurant etc.) in Zumikon beträgt rund Fr. 770'000.00. Durch diverse Betriebsoptimierungen wird das Defizit von 2017 jedoch unter Fr. 600'000.00 ausfallen. Das Bad Fohrbach in Zollikon hat hingegen lediglich ein Gesamtdefizit von Fr. 300'000.00, was verglichen mit dem Bad Juch in Zumikon, vor allem auf höhere Einnahmen zurückzuführen ist.

	Lernschwimmbecken Stägenbuck	Freibad Oberdorf	Bsp. 1 (Bad Fohrbach Zollikon, Freibad und Hallenbad)	Bsp. 2 (Bad Juch Zumikon, Freibad und Hallenbad) ²
Betriebskosten	Fr. 135'202	Fr. 292'870	Fr. 800'000	Fr. 820'000
Personalkosten	Fr. 268'392	Fr. 336'606	Fr. 1.2 Mio.	Fr. 1.05 Mio.
Total	Fr. 403'594	Fr. 629'476	Fr. 2.0 Mio.	Fr. 1.87 Mio.
Einnahmen	Fr. 35'118	Fr. 318'317	Fr. 1.7 Mio.	Fr. 1.10 Mio.
Defizit	Fr. 368'476	Fr. 311'159	Fr. 300'000	Fr. 770'000
Kostendeckungsgrad	8.7 % (2014)	50.6 % (2014) ¹	85 % (2016)	58.8% (2016) ²

¹ Abhängig von Wetterverhältnissen. 2007: 47.3%, 2008: 35.2%

² Defizit 2017: Fr. 520'000; Auswertung per 30.11.2017, inkl. 13. Monatslöhne gemäss Abrechnung Bad Juch Zumikon.

Beide Beispiele zeigen auf, dass durch eine durchdachte Planung und optimale Betriebsführung das Defizit mit dem Hallenbad-Neubau am Standort des Freibades Oberdorf trotz verbesserter Ausstattung vergleichbar bleiben wird (Gesamtdefizit 2014 rund Fr. 680'000.00) oder sogar gesenkt werden kann. Ein Hallenbad mit grösseren Wasserflächen und einem grösseren Angebot ist somit nicht zwingend mit einem höheren Defizit gleichzusetzen. Das erhöhte Defizit im 2016 im Bad Juch in Zumikon ist vor allem durch die Schliessung des Hallenbades für die Öffentlichkeit während dem Schulbetrieb zu erklären. Deshalb muss das Ziel für den Hallenbad-Neubau ein effizienter Betrieb sein, um das Defizit zu minimieren. In der nächsten Phase gilt es den Fokus darauf zu setzen.

3.2 Variantenwahl und Abwägung der Interessen aller Nutzergruppen

Auch bei der Betrachtung der Angebotsplanung hat der Stadtrat die Bedürfnisse aller Nutzergruppen gleichermassen einbezogen. Geplante Angebote, wie das Lernschwimmbecken, werden dabei v.a. von der Primar- und Sekundarschule oder Schwimmschulen benötigt, ein Mehrzweckbecken mit absenkbarem Boden kommt hingegen für älteren Menschen, Teilnehmern des Aquafit oder bei der Rehabilitation zum Einsatz; das Kinderplanschbecken ist für Familien mit Kindern ein besonders wichtiges Angebot.



Um diese Angebote unter einem Dach zu vereinen, hat sich der Stadtrat auf Basis der verschiedenen Studien entschieden, das genannte Angebot mit einem 25m-Schwimmbecken zu ergänzen. Ein 50m-Becken würde zwar dem Schwimmsport zugutekommen, jedoch müssten andere, ebenfalls wichtige Angebote dafür weichen. Dabei hätten vor allem Nutzergruppen wie Familien, Kinder, Jugendliche, Schwimmschulen oder SeniorInnen das Nachsehen gehabt.

Neben den engen Platzverhältnissen im Raum Oberdorf spielen bei der Planung eines Hallenbad-Neubaus natürlich auch ökonomische Überlegungen eine wichtige Rolle: die Kosten für einen Hallenbadbau steigen verhältnismässig mit dem Volumen des Baukörpers an. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass das zukünftige Bad bezüglich seinen Dimensionen nicht zu gross wird, damit es ökonomisch tragbar ist. Im Vergleich zu anderen geprüften Alternativen – insbesondere der Varianten mit einem 50m-Becken – hat sich die nachfolgend dargelegte Variante als klar die beste Lösung darstellt. Trotzdem soll als Teil des Vorprojekts überprüft werden, ob eine Volumenreduzierung möglich ist, um die Kosten weiter zu optimieren.

3.3 Zusatzabklärungen

Die engen Platzverhältnisse im Raum Oberdorf und ökonomische Überlegungen bedingen zudem, dass zusätzliche Abklärungen getroffen werden müssen. Diese Abklärungen sollen parallel zum Vorprojekt erarbeitet werden, damit die Ergebnisse bereits mit dem Antrag für den Planungskredit für das Bauprojekt vorgelegt werden können. Ein wichtiger Punkt ist das Gesamtensemble Oberdorf. Die Kernzone Obere Mühle mit den Bestandesbauten und den Gebäuden in der Nachbarschaft bilden eine Einheit, welche mit dem Mehrzweckgebäude Obere Mühle ergänzt wird. Da in unmittelbarem Umfeld der Hallenbad Neubau erfolgen soll, ist aufzuzeigen, wie das so entstehende Gesamtensemble Oberdorf optimiert werden kann. Des Weiteren muss die Kostengenauigkeit für den Bau des Hallenbads von +/-30% auf +/-15% verbessert werden. Im Rahmen des Vorprojekts muss zudem überprüft werden, ob eine Volumenreduzierung möglich ist, um das Vorhaben hinsichtlich Kosten zu optimieren. Durch die allfällige Volumenreduzierung könnte der lange Baukörper möglicherweise reduziert werden, womit der Abstand zwischen dem Hallenbad und dem Mehrzweckgebäude Obere Mühle vergrössert werden könnte. Falls eine Längenreduzierung nicht möglich ist, kann allenfalls eine Verschiebung des Baukörpers geprüft werden. Die verschiedenen Varianten sollen das Gesamtensemble in einem Modell aufzeigen und deren Vor- und Nachteile in einem Bericht sauber dokumentiert werden.

Eine weitere Frage stellt sich bezüglich des neu geplanten Restaurants, welches Teil des Hallenbadprojektes ist und das heutige Restaurant des Freibad Oberdorfs ersetzen soll. Da der Betrieb der bestehenden Restaurants bei der Kunsteisbahn, der Oberen Mühle und beim Freibad Oberdorf betreffend Rentabilität immer wieder eine grosse Herausforderung darstellt, stellt sich die Frage wie das geplante Hallenbad-Restaurant mit den bereits bestehenden Restaurants zusammenspielt. Es soll überprüft werden, ob eine Gesamtlösung für die Restaurantangebote möglich ist und wie eine solche Lösung aussehen könnte. Die verschiedenen Varianten und deren Vor- und Nachteile sind in einem Bericht festzuhalten.

4 Das Hallenbad-Projekt

2016/2017 führte der Stadtrat einen Wettbewerb mit Projektidee durch. Insgesamt fünf Teams wurden im Rahmen der Präqualifikation für den Wettbewerb zugelassen und haben ihre Projektideen für einen Hallenbad-Neubau in Kombination mit dem Freibad ausgewertet. Die Jury wählte im Februar 2017 das Siegerprojekt, welches vom Stadtrat am 12. April 2017 bestätigt wurde (SRB Nr. 17-99).



Im Rahmen des Wettbewerbs war es zentral, die konkreten Raumbedürfnisse und funktionalen Zusammenhänge eines Hallenbads zu definieren sowie deren Umsetzbarkeit aufzuzeigen. Für die Raumgestaltung und -dimensionierung galten grundsätzlich die aktuellen BASPO Normen 301d, 311d sowie die SIA Norm 500 zum hindernisfreien Bauen. Das Siegerprojekt „Mizu“ der Architekten ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH / Archobau AG setzt die gemäss Pflichtenheft definierten Anforderungen an einen Hallenbad-Neubau auf ganzer Linie um.

Auf einer Gesamtgeschossfläche von 6199 m² (EG, OG und UG) werden nicht nur die Räumlichkeiten für das Hallenbad geplant, sondern auch die Umkleiden und Duschen des Freibads integriert. Insgesamt sind folgende Räumlichkeiten (Raumgrössen können im weiteren Planungsverlauf noch leicht variieren) und Elemente vorgesehen:

- Schwimmhalle (1'732 m²)
mit 25m-Schwimmbecken (400 m²), Mehrzweckbecken inkl. Hubboden (100 m²), Lernschwimmbecken (167 m²) inkl. Bespassungselement, Kinderbecken (25 m²)
- Warm-Aussenbecken (100 m²)
- Sauna/Wellness (344 m²)
- Garderoben, Duschen/WCs Hallenbad (263 m²)
- Garderoben mit Mietkästen, Duschen/WCs Freibad (89 m²)
- Cafeteria Innenbereich (172 m²) mit 50 Plätzen
- Nebenräume Cafeteria (50 m²)
- Büro- und Personalräume (85 m²)
- Sanitätsraum (9 m²)
- Sonstige Nebenräume (Kontrollraum, Werkstatt, Abfall- und Putzräume, Garage) (116 m²)

Das Projekt besteht in der Gesamtbeurteilung auf allen relevanten Ebenen durch eine hohe Qualität. Insgesamt gelingt es dem Projektvorschlag in einfacher, aber trotzdem ausdrucksstarker Weise, städtebaulich, architektonisch und betrieblich überzeugende Antworten zur Aufgabenstellung zu leisten. Grundsätzlich versteht es das Projekt, die funktional zusammengehörenden Elemente sowohl für die Badegäste als auch für den Betrieb sehr nahe beieinander zu platzieren und auf diesem Wege eine schlüssige Logik zu erzeugen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass der Projektwettbewerb ein auf allen Ebenen überzeugendes Projekt hervorgebracht hat. Unter Einhaltung eines zweckmässigen Kostenrahmens kann in allen wichtigen Punkten sowohl auf die Nutzerbedürfnisse als auch auf die baulichen und betrieblichen Anforderungen eingegangen werden. Mit dem aktuellen Projekt wird ein „Hallenbad für alle“ geplant, bei dem keine Interessen und Bedürfnisse ausgeschlossen werden. Auch die Dimension des geplanten Bades beurteilt der Stadtrat für Dübendorfer Verhältnisse als tragbar und im Vergleich zu den geprüften Alternativen klar als beste Lösung. Zudem entsprechen die geplanten Wasserflächen (m²) den Empfehlungen des Bundesamts für Sport für eine Stadt der Grösse Dübendorfs.

Mit dem nun vorliegenden Projekt wird die Machbarkeit nachgewiesen, am Standort Oberdorf ein attraktives Hallenbad in Kombination mit dem Freibad entstehen zu lassen, durch welches sowohl der angestrebte Mehrwert für die Schulen als auch für die Bevölkerung erreicht werden kann.

5 Ablauf der weiteren Planung unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen

Der Betrag, der für das Projekt Neubau Hallenbad Oberdorf in Kompetenz des Stadtrates freigegeben werden kann, ist mit der Durchführung des Wettbewerbs ausgeschöpft. Somit liegt die Freigabe der



weiteren Projektschritte in der Kompetenz des Gemeinderats. Unter Berücksichtigung der Finanzkompetenzen ist somit folgender Ablauf der weiteren Planung vorgesehen:

Der abgeschlossene Wettbewerb, dessen Resultat dem Stadtrat vorgelegt wurde, zeigt mit einer Kostengenauigkeit von +/- 30% die Kosten für einen Hallenbad-Neubau auf; diese reichen von der Planung des Vor- und Bauprojekts, über die Baubewilligung bis hin zur Erstellung des Bades. Der Planungskredit wurde auf Basis dieser Gesamtkosten von 39'500'000 Mio. Franken (+/- 30% Kostengenauigkeit; Stand August 2017) sowie gemäss Honorarangebots des Siegerteams berechnet.

Die nächste Planungsphase, welche mit der Genehmigung des Planungskredits ausgelöst wird, umfasst die Ausarbeitung des Vorprojekts. Nach der Freigabe des Planungskredits für das Vorprojekt ist für den effektiven Start des Vorprojekts eine Submission für sämtliche Planerleistungen durchzuführen. Die Architekten wurden bereits durch den Wettbewerb bestimmt, alle übrigen Leistungen, die durch Fachplaner und weitere Spezialisten ausgeführt werden müssen, genauso wie eine Bauherrenvertretung, müssen jedoch durch eine öffentliche Ausschreibung vergeben werden. Aufgrund der engen Platzverhältnisse im Raum Oberdorf und ökonomischen Überlegungen sind parallel zur Erarbeitung des Vorprojekts einige Zusatzabklärungen nötig. Die Ergebnisse der Zusatzabklärungen können anschliessen zusammen mit dem Antrag für den Planungskredit für das Bauprojekt eingereicht werden.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine sorgfältige Planung sowie eine präzise Berechnung des Baukredits, welcher voraussichtlich Mitte 2019 dem Gemeinderat vorgelegt werden soll, bevor die Bevölkerung in der zweiten Jahreshälfte 2019 über den Bau des Hallenbades befinden soll. Ebenfalls erhält der Gemeinderat dadurch bereits frühzeitig Gelegenheit, sich mit dem Hallenbad-Neubau auseinanderzusetzen und den Planungs- und Baukredit in drei Schritten separat auszulösen.

6 Kosten

Der Planungskredit ist auf Basis der Gesamtkosten von Fr. 39.5 Mio. (Kostengenauigkeit +/- 30%, Kostenstand August 2017) und gemäss Angebotskonditionen des Siegerprojekts berechnet worden. Gemäss Berechnungen belaufen sich die Honorarleistungen für die Begleitung der Submission auf insgesamt Fr. 65'891 (inkl. MwSt., ohne NK) und für das Vorprojekt auf insgesamt Fr. 754'939.00 (inkl. MwSt., ohne NK). Die Kosten für die Erarbeitung des Berichts für das Gesamtensemble werden auf Fr. 30'000.00 geschätzt und für die Abklärung der Restaurant-Situation auf Fr. 20'000.00. Inklusive Nebenkosten und Reserve (10%) sowie einer Rundung ergibt dies gesamthaft einen Planungskredit von Fr. 995'000.00 für die Erarbeitung des Vorprojekts, der externen Begleitung der Submission und für die genannten Zusatzabklärungen. Die Planungskosten sind in der nachstehenden Kostengrob-schätzung aufgeführt.

	<i>Phase Vorprojekt</i>	
Kernteam Planer		
Architekt	Fr.	264'654
Baumanagement	Fr.	52'285
Bauingenieur Tiefbau	Fr.	6'931
Bauingenieur Hochbau	Fr.	34'133
Elektro-Ingenieur	Fr.	27'918
HLK	Fr.	49'773
Sanitär	Fr.	23'717
Schwimmbadtechnik	Fr.	16'251



Koordination Technik	Fr.	8'194
Landschaftsarchitekt	Fr.	33'956
Bauphysik inkl. Lärmschutzgutachten	Fr.	21'500
Brandschutz	Fr.	15'000
Fassadenplaner	Fr.	10'000
Generalplanerzuschlag (4% der Planerhonorare)	Fr.	22'572
Total Honorare Kernteam	Fr.	586'884
MwSt. 7.7%	Fr.	45'190
Total Honorare Kernteam inkl. MwSt.	Fr.	632'075
Spezialisten		
Bauherrenvertreter	Fr.	31'280
Gastroplaner	Fr.	9'200
Geometer	Fr.	-
Begleitung Gewässerschutz	Fr.	9'200
Geologe	Fr.	18'400
Signaletikplaner	Fr.	18'400
Kanalisationsaufnahmen	Fr.	18'400
Altlastenspezialist	Fr.	-
Visualisierungen	Fr.	9'200
Total Honorare Spezialisten	Fr.	114'080
MwSt. 7.7%	Fr.	8'784
Total Honorare Spezialisten inkl. MwSt.	Fr.	122'864
Total Honorare gesamt inkl. MwSt.	Fr.	754'939
Nebenkosten (5%)	Fr.	37'747
Reserve (10%)	Fr.	75'494
Rundungsbetrag	Fr.	820
Planungskosten Vorprojekt	Fr.	869'000
Zusätzliche Kosten		
(Vorbereitung der Phasen Vorprojekt und Bauprojekt)		
Externe Begleitung Submission Planerleistungen (unabhängiger Dritter)	Fr.	61'180
MwSt. 7.7%	Fr.	4'711
Total Honorare gesamt inkl. MwSt.	Fr.	65'891
Reserve 10%		6'589
Nebenkosten 5%	Fr.	3'295
Rundungsbetrag	Fr.	226
Total Begleitung Submission	Fr.	76'000
Bericht Gesamtensemble Oberdorf	Fr.	30'000
Bericht Restaurant Situation	Fr.	20'000
Total Abklärungen Zusatzabklärungen	Fr.	50'000
Totalkosten	Inkl. MwSt.	Fr. 995'000



7 Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt:

1. Der Bruttokredit von Fr. 995'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojekts des Neubaus Hallenbad Oberdorf wird genehmigt.
2. Mitteilung Stadtrat zum Vollzug.

Dübendorf, 1. März 2018

Stadtrat Dübendorf



Lothar Ziörjen
Stadtpräsident



Martin Kunz
Stadtschreiber



GR Geschäfts-Nr. 232/2018

Planungskredit Neubau Hallenbad Oberdorf; Zustimmung zu einem Bruttokredit von Fr. 995'000.00 für die Ausarbeitung des Vorprojekts des Neubaus Hallenbad Oberdorf

Wir beantragen Zustimmung.

8600 Dübendorf, Datum

Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

Dr. Andrea Kennel
Präsidentin

Gerhard Kalt
Sekretär

Dieser Antrag wird zum Beschluss erhoben.

8600 Dübendorf, Datum

Gemeinderat Dübendorf

Sandro Bertoluzzo
Präsident

Gerhard Kalt
Sekretär

Rechtskräftig

gemäss Bescheinigung des
Bezirksrates Uster
vom Datum



Aktenverzeichnis

GR Geschäft-Nr. 232/2018

Planungskredit Neubau Hallenbad Oberdorf; Zustimmung zu einem Bruttokredit von Fr. 995'000 für die Ausarbeitung des Vorprojekts des Neubaus Hallenbad Oberdorf

-
1. Stadtratsbeschluss Nr. 08-209 vom 19. Juni 2008
 2. Stadtratsbeschluss Nr. 14-191 vom 12. Juni 2014
 3. Stadtratsbeschluss Nr. 14-389 vom 11. Dezember 2014
 4. Stadtratsbeschluss Nr. 15-230 vom 9. Juli 2015
 5. Stadtratsbeschluss Nr. 15-342 vom 29. Oktober 2015
 6. Stadtratsbeschluss Nr. 16-304 vom 15. September 2016
 7. Stadtratsbeschluss Nr. 17-099 vom 12. April 2017
 8. Studie zur Weiterentwicklung der Hallenbadsituation (Kannevischer & Team, 2009)
 9. Gesamtsanierung Sporthalle und Lernschwimmbecken Stägenbuck Dübendorf, Grundlagen für den Projektierungskredit (Basler&Hofmann, 2014)
 10. Neubau Hallenbad Dübendorf Machbarkeitsstudie (Beck Schwimmbadbau AG, 2015)
 11. Zusatzbericht Beck Schwimmbadbau AG „Vertiefung Hallenbad-Typ BIG 50“
 12. Projektwettbewerb Hallenbad Oberdorf
 - Pflichtenheft Wettbewerb
 - Jurybericht
 13. Berechnung Generalplanerhonorare Projekt „Mizu“
 14. Planungskredit