



22-374 L2.2
Neubau Hallenbad Oberdorf
Baukredit, Betriebskonzept und - budget
Zustimmung / Antrag und Weisung an den Gemeinderat

Ausgangslage

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

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

Erwägungen

Die vom Stadtrat am 7. April 2020 eingesetzte Baukommission (SRB-Nr. 20-129) begleitete die Arbeiten des Planerteams eng und genehmigte das Vorprojekt sowie den dazugehörigen Baukredit einstimmig an ihrer Sitzung vom 21. März 2022. Ausgangslage für das Vorprojekt war das Wettbewerbsprojekt "Mizu" von der ARGE Markus Schietsch Architekten GmbH / Archobau AG. Im Rahmen des Vorprojektes wurde eine Anpassung des Raumprogramms vorgenommen. Der Stadtrat hat das angepasste Raumprogramm an seiner Sitzung vom 5. November 2020 (SRB-Nr. 20-470) genehmigt. Im Anschluss wurden diverse kleinere räumliche und konstruktive Optimierungen vorgenommen, welche in erster Linie der Kostenoptimierung, aber auch der Verbesserung der betrieblichen Abläufe dienen.

Während der Ausarbeitung des Vorprojekts wurde auch von Nutzerseite (Schule, Schwimmlehrerin, Schwimmclub) Rückmeldungen abgeholt und diese im Projekt berücksichtigt. Nachfolgend wird das Projekt kurz allgemein beschrieben.

Projektbeschreibung

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 anzugrenzen. 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.



Die Nutzungen von Hallen- und Freibad sind in einem länglichen Baukörper zusammengefasst. Die verschiedenen Nutzungsbereiche sind längs des Baukörpers angeordnet. Von Nord nach Süd sind dies die Schwimmhalle am nördlichen Gebäudeende, der Garderoben- und Cafeteriabereich, die Eingangshalle, ein überdachter Aussenbereich, welcher eine Zäsur bildet, und am südlichen Ende des Baukörpers die Werkstatt und die Garderobebereiche für das Freibad. Der gemeinsame Zugang zum Frei- und Hallenbad erfolgt über das Foyer in der Eingangshalle. Besucher des Freibads können über den überdachten Aussenbereich direkt auf das Gelände gelangen. 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.

Die Schwimmhalle umfasst ein 25m- Schwimmbecken mit 6 Bahnen, ein Kinderplanschbecken und ein Mehrzweckbecken mit Hubboden. Als Option wird dem Gemeinderat bzw. dem Volk ein Aussenbecken unterbreitet, welches von der Schwimmhalle her zugänglich ist.

Cafeteria

Der Gastraum der Cafeteria inklusive Tresen, Ausgabe und Küche befindet sich an der östlichen Fassade, angrenzend an die Schwimmhalle und dem Freibad zugewandt. Die Position ermöglicht eine Nutzung des Gastraums für Frei- und Hallenbadgäste sowie für externe Besucher und bietet einen Ausblick auf das Freibadgelände und die Schwimmhalle. Der Tresen ist bis in den Eingangsbereich verlängert. So kann im Sinne eines Drehscheibenkonzepts ein personaleffizienter Betrieb ermöglicht werden. Die Cafeteria umfasst 60 Sitzplätze innen und 100 Sitzplätze aussen. Im Sommer können die Glastüren zum Freibad hin geöffnet werden. 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 befindet sich eine Garage, eine Werkstatt und ein Lager für den Unterhalt des Areals. Im Satelliten auf dem Freibadgelände befinden sich der Kontroll- und der Sanitätsraum für das Freibad sowie ein kleiner Kiosk.

Entsorgung/ Anlieferung

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



Aussenbecken

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

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

Verkehrskonzept

In der Vorberaterung des Planungskredits für das Vorprojekt hat die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission (GRPK) das Geschäft am 2. Oktober 2018 sistiert und Zusatzunterlagen verlangt, unter anderem ein Erschliessungskonzept. IBV Hüsler wurde daraufhin mit der Erarbeitung eines Erschliessungskonzepts beauftragt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 3. Februar 2020 das Erschliessungskonzept als ungenügend beurteilt und einen Zusatzkredit von Fr. 100'000 bewilligt, um die Verkehrssituation beim Freibad und Hallenbad Oberdorf vertiefter zu klären. Die Firma EBP wurde beauftragt, das Erschliessungskonzept von IBV Hüsler zu verifizieren und mit aktuellen Erkenntnissen zu ergänzen. EBP hat das Erschliessungskonzept von IBV Hüsler als korrekt verifiziert. Aufgrund von neuen Erkenntnissen, wie die maximale Anzahl Besucher im Hallenbad und der detaillierten Besucherzahlen des Freibades aufgrund der Vorschriften wegen Corona, konnten vertiefte Aussagen getroffen werden. Das Verkehrskonzept von EBP zeigt auf, dass nur an Spitzentagen des Freibades zu wenig Parkplätze verfügbar sind und sich somit mit dem Bau des Hallenbades an der heutigen Situation nur sehr wenig ändert. Die Empfehlung, genügend Veloabstellplätze sowie Plätze für Spezialvelos und Plätze für den motorisierten Zweiradverkehr zu realisieren, wurden 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 Elektrowelos vorgesehen. Die weiteren vorgeschlagenen Massnahmen wie die Beeinflussung der Verkehrsmittelwahl und temporäre Massnahmen an Spitzentagen werden in den nächsten Jahren vertieft geprüft.

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. 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. Auch aus fachlicher und verkehrsplanerischer Sicht ist eine Erweiterung des Parkplatzangebots nicht notwendig. Die zusätzlichen 51 Parkplätze genügen jedoch auch nicht, um das Parkplatzangebot an Spitzentagen zu decken.

Der Verkehrsausschuss hat an seiner Sitzung vom 8. Februar 2021 entschieden, dass die Tiefgarage aufgrund der genannten Gründen nicht weiterzuverfolgen ist.



Energie und Nachhaltigkeit

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

Realisierungsmodell

Der Stadtrat hat sich am 20. Januar 2021 (SRB-Nr. 21-31) für die Realisierungsvariante Generalplaner (GP) mit Einzelunternehmer entschieden.

Kosten

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

Zusammenstellung der Baukosten / Kostenvoranschlag +/- 15%:

BKP		CHF auf 1'000 CHF gerundet
1	Vorbereitungsarbeiten	2'513'000
2	Gebäude	20'852'000
3	Betriebseinrichtung	585'000
4	Umgebung	2'551'000
5	Nebenkosten	1'320'000
6	Honorare	7'744'000
9	Ausstattung	1'123'000
1-9	Erstellungskosten exkl. MwSt.	36'688'000



	7.7% MwSt.	2'940'000
	Reserve	1'500'000
Total	Erstellungskosten	41'128'000

Die Kosten setzen sich dabei wie folgt zusammen:

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

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

Kennzahlen

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

Kostenvergleich im Verlauf der Planung

Um die Kostenschätzung zu plausibilisieren hat der Stadtrat an seiner Sitzung vom 10. November 2021 (SRB-Nr. 21-472) den Kredit genehmigt, um die Firma PPM Projektmanagement AG zu beauftragen. Die Firma PPM Projektmanagement AG hat die Kosten überprüft und einen Vergleich zu anderen Hallenbädern hergestellt. PPM Projektmanagement hat die Kostenschätzung des Generalplanners grundsätzlich bestätigt, wobei noch einzelne Kostenoptimierungen festgestellt wurden. Im Rahmen dieses Auftrages wurde auch der Vergleich zu anderen Hallenbädern hergestellt. Es hat sich gezeigt, dass sich in der Kostenschätzung beim Hallenbad Oberdorf höheren Kosten insbesondere dadurch ergeben, dass das Verhältnis des Volumens zur Grundfläche vergleichsweise hoch ist. Der Vergleich zeigt aber auch, dass die Kosten für das Hallenbad als solches grundsätzlich von der Gröszenordnung her in einem üblichen Rahmen liegen.



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

Baukredit – Antrag

Aufgrund der vorhandenen Kostenschätzung des Generalplaners und der Kostenplausibilisierung mit den noch vorhandenen Optimierungsmöglichkeiten sowie den bereits bewilligten Planungskosten für das Vorprojekt von Fr. 995'000 wird ein Kredit von Fr. 39'599'000 beantragt für das Hallenbad ohne Aussenbecken. Darin enthalten ist eine Reserve von Fr. 3'000'000, welche nur durch die Baukommission freigegeben werden kann. Allfällige Mehrkosten von gebundenen Ausgaben, wie z. B. Altlasten sind nicht Teil dieser Reserve. Mit diesem beantragten Kredit soll der Generalplaner beauftragt werden, haushälterisch mit den Kosten umzugehen und von Anfang an ein Design to Cost Ansatz zu verfolgen. Für das Aussenbecken werden zusätzlich Fr. 1'982'000 beantragt. Die beantragten Kredite sind teuerungsindexiert und basiert auf dem Kostenstand April 2021 nach dem Züricher Index der



Wohnbaupreise (Basis April 2020 = 100 Punkte). Die Baukommission hat an seiner Sitzung vom 21. März 2022 dem Baukredit einstimmig zugestimmt.

Der beantragte Kredit setzt sich wie folgt zusammen:

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

Kapitalfolgekosten

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

Betriebsbudget und Unterhalt

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 Betriebsbudget bildet die Grundlage für die Anpassung der Leistungsvereinbarung. Die Fertigstellung des Hallenbades ist für das Jahr 2026 geplant.

Durch die Synergienutzung des Freibad- und Hallenbades und dem Drehscheibenkonzept im Bistro können die Personalkosten relativ tief gehalten werden. Der Betrieb eines Hallenbades ist jedoch kostenintensiv, da relativ viel Wasser, Wärme und auch Strom genutzt wird. Ein Hallenbad ist praktisch nicht rentabel zu betreiben. Somit wird gemäss Betriebsbudget ein Defizit des Betriebs Freibad und Hallenbad von Fr. 745'000 (mit Aussenbecken) erwartet. Beim Vergleich der Defizite mit anderen Hallen- und Freibäder ist diese Zahl durchaus realistisch. Für das Betriebsbudget wurde das zu erwartende Besucheraufkommen geschätzt. Als Basis dienten die Besucherzahlen anderer Bäder in der Region. Da das Aussenbecken als Option angegeben wird, ist auch das Betriebsdefizit ohne Aussenbecken zu ermitteln. Da die Attraktivität des Bades ohne Aussenbecken drastisch abnimmt,



sind mit rund 20% weniger Besucher zu rechnen. Dadurch erhöht sich das Betriebsdefizit ohne Aussenbecken auf Fr. 910'000 pro Jahr.

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

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

Übersicht jährliche Betriebskosten SFD AG gegenüber heute

	Bisher CHF	Ohne Hallenbad	Neu Hallenbad mit Aussenbecken [CHF]	Neu Hallenbad ohne Aussenbecken [CHF]
Betriebsbeitrag Stadt Dübendorf an Sport- und Freizeitanlagen AG	1'170'000	1'310'000	1'850'000	2'015'000
Jährlicher Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf an SFD AG für regulären Unterhalt und kleinere Reparaturen und Erneuerungsarbeiten	280'000	400'000	430'000	430'000
Jährlicher Investitionsbeitrag Stadt Dübendorf für grössere Sanierungen und Reparaturen (Mittel der letzten 5 Jahre)	130'000	130'000	-	-
Defizitbeitrag Stadt Dübendorf bisher Schulschwimmanlage Stägenbuck (Mittel der letzten 5 Jahre)	250'000	250'000	-	-
Defizitbeitrag der Sekundarschule Dübendorf-Schwerzenbach an die Schulschwimmanlage Stägenbuck (Mittel der letzten 5 Jahre, Anteil Dübendorfer Steuerzahler 85% von 125'000, gerundet)	106'000	106'000	-	-
Zwischensumme	1'936'000	2'196'000	2'280'000	2'445'000

Der jährliche Betriebsbeitrag der Stadt Dübendorf an die SFD AG ist ohnehin zu erhöhen, auch wenn das Hallenbad abgelehnt wird. Wird das Hallenbad nicht gebaut, muss das Lernschwimmbcken Stägenbuck weiterhin betrieben werden. Dies wird jährlich Fr. 2'196'000 für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Dübendorf betragen. Verglichen mit den jährlichen Kosten mit Hallenbad inklusive Aussenbecken (Total Fr. 2'280'000) kommen lediglich Fr. 84'000 pro Jahr hinzu. Wird das Hallenbad ohne Aussenbecken realisiert erhöhen sich die Mehrkosten auf Fr. 249'000 pro Jahr.



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

Beitrag Sportfonds

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

Photovoltaikanlage

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. Da der Hallenbadneubau ein sehr grosses Giebeldach hat, welches soweit nach unten reicht, dass es auch als Fassade wahrgenommen wird, ist es den Architekten ein grosses Anliegen, dass das Dach nicht mit schwarzen Photovoltaikerelementen bestückt wird. Mit schwarzen Photovoltaikerelementen würde man sozusagen ein schwarzes Gebäude bauen. Der Stadtrat hat die Architekten deshalb damit beauftragt, in der Machbarkeitsstudie ein Photovoltaikerelement vorzuschlagen, welches aus ästhetischer Sicht vertretbar ist, gleichzeitig aber auch einen guten Wirkungsgrad erzielt.

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

Die Baukommission empfiehlt die Variante "farbig" zur Umsetzung, da diese aus architektonischer Sicht die beste Option ist. Die Kosten für die Photovoltaikanlage wurden auf Basis der Machbarkeitsstudie von BE-Netz ermittelt. Die Kosten in der Machbarkeitsstudie sind mit einer Unsicherheit von +/- 25% behaftet, da noch kein Vorprojekt vorliegt. Zusätzlich wurde eine Richtofferte eines weiteren Unternehmens eingeholt. Aufgrund dieser Richtofferte und des Kostendrucks soll ein Kredit von Fr. 4.4 Mio. inklusive einer Reserve von 15% für den Bau der Photovoltaikanlage beantragt werden. Die Kosten für die Photovoltaikanlage werden vorliegend im Sinne der erhöhten Transparenz gesondert ausgewiesen, da die Photovoltaikanlage noch nicht Bestandteil des ursprünglichen Wettbewerbsprojekts war.



Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

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

Beschluss

1. Dem Vorprojekt Neubau Hallenbad Oberdorf wird zugestimmt.
2. Dem einmaligen Kredit für den Neubau des Hallenbades Oberdorf inkl. Photovoltaikanlage und Aussenbecken von Fr. 45'981'000 (Index vom April 2021, inkl. 7.7% MwSt.) wird zugestimmt.
3. Den jährlichen wiederkehrenden Kosten von Fr. 2'280'000 bzw. Fr. 1'710'000 (ohne Hallenbad) wird zugestimmt.
4. Unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Gemeinderat und der Volksabstimmung wird die Baukommission Hallenbad Oberdorf mit der Projektsteuerung beauftragt.
5. Der Antrag und die Weisung zum Gemeinderatsgeschäft Nr. 37/2022 werden genehmigt und zuhänden des Gemeinderats verabschiedet.



Kommunikation

1. Dieser Beschluss ist öffentlich.
2. Die öffentliche Kommunikation erfolgt mit: Stadtratsbulletin
3. Kurztext für Stadtratsbulletin: Der Stadtrat hat dem Baukredit für den Neubau Hallenbad Oberdorf zugestimmt und den Antrag und die Weisung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.
4. Auskunftsperson bei Medienanfragen: André Ingold, Stadtpräsident


Mitteilung durch Protokollauszug

- Philipp Bleichenbacher, Keller Partner Bauberater AG, bleichenbacher@keller-partner.com
- Markus Schietsch Architekten GmbH, ms@markusschietsch.com
- Aldo Hitz, SFD AG, aldo.hitz@sfd-ag.ch
- Gemeinderatssekretariat – z. H. des Gemeinderates / der GRPK
- Leitung Finanz- und Controllingdienste
- Kreditkontrolle
- Stadtplanung (alle)
- Leitung Abteilung Finanz- und Controllingdienste
- Leitung Abteilung Hochbau
- Akten

Stadtrat Dübendorf



André Ingold
Stadtpräsident



Stefan Woodtli
Stadtschreiber a. i.