



Gemeinde Zollikon

# GEMEINDE- ABSTIMMUNG

27. NOVEMBER 2022

# Inhalt

Folgende Geschäfte auf kommunaler Ebene gelangen am 27. November 2022 zur Abstimmung an der Urne:

1. Aufhebung Urnenentscheid Initiative Widmer zum Beugi-Areal ab Seite 4
2. Schwimmbad Fohrbach: Bewilligung eines Baukredits mit zwei Abstimmungsvarianten ab Seite 8

## Aktenauflage und Website der Gemeinde Zollikon



Die Akten liegen ab sofort während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung in der Gemeinderatskanzlei zur Einsicht auf. Sie sind aber auch auf [www.zollikon.ch](http://www.zollikon.ch) ▶ Politik ▶ Abstimmungen und Wahlen verfügbar. Zudem gelangen Sie mit dem QR-Code direkt zu den Akten.

Eine Informationsveranstaltung zum Sanierungsprojekt des Schwimmbads Fohrbach findet am **Dienstag, 8. November 2022 um 19.00 Uhr im Gemeindesaal Zollikon** statt. Alle interessierten Stimmbürgerinnen und Stimmbürger sind herzlich eingeladen.

# Gemeindeabstimmung vom 27. November 2022

Liebe Stimmbürgerinnen und Stimmbürger

Der Gemeinderat legt Ihnen zwei kommunale Vorlagen zum Entscheid vor. Zum einen hat sich gezeigt, dass die im Juni 2018 an der Urne gutgeheissene Initiative Widmer heute nicht mehr umsetzbar ist, weshalb deren Aufhebung beantragt wird. Andererseits besteht für das Schwimmbad Fohrbach ein dringender Erneuerungsbedarf. Für die Sanierung der Anlage wurden zwei Varianten («1:1» bzw. «Optima») ausgearbeitet, über die Sie an der Urne befinden können.

Bilden Sie sich zu den Vorlagen Ihre Meinung und treffen Sie Ihre Wahl. Die Details zu den Vorlagen entnehmen Sie bitte aus den beleuchtenden Berichten.

Wir freuen uns über Ihre Beteiligung an der Abstimmung.

Gemeinderat Zollikon

Sascha Ullmann  
Gemeindepräsident

Markus Gossweiler  
Gemeindeschreiber

# 1. Aufhebung Urnenentscheid Initiative Widmer zum Beugi-Areal

## **Antrag**

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne zu beschliessen:

Der Urnenentscheid vom 10. Juni 2018 über die Zustimmung zur Einzelinitiative Jürg Widmer zum Areal Beugi wird aufgehoben.

## **Beleuchtender Bericht**

### **Die Vorlage in Kürze**

Im Juni 2018 wurde die Einzelinitiative Widmer zum Areal Beugi definitiv angenommen. Die Initiative verlangt in allgemein anregender Form die Abgabe des Areals Beugi im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften, unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung. Der Gemeinderat erhielt damit den Auftrag, eine zweckmässige Umsetzungsvorlage auszuarbeiten und dem Souverän vorzulegen. Dies erwies sich in der Folge als ausserordentlich schwierig. Zum einen galt es, die Wogen des emotional geführten Abstimmungskampfs zu glätten. Der Prozess war auch aufgrund der Komplexität der Materie herausfordernd und zeitintensiv. Seit Februar 2020 wurde in Arbeitsgruppen unterschiedlicher Zusammensetzung, jedoch immer mit dem Initianten und Vertretungen von Zolliker Baugenossenschaften, an der Umsetzung der Initiative gearbeitet. Mit fortschreitenden Projektarbeiten traten die zonenrechtlichen und finanziellen Unwägbarkeiten immer deutlicher zutage. Zwingende Voraussetzung, dass auf dem Beugi-Areal eine Wohnüberbauung erstellt werden kann, ist eine Umzonung der heutigen Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrumszone, eine Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone. Dafür ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Zone für öffentliche Bauten langfristig nicht mehr für öffentliche Zwecke gebraucht wird. Aufgrund der in den letzten Jahren erheblich veränderten Verhältnisse (Bevölkerungswachstum, überproportional im Primarschulalter, mit gesteigertem Bedarf nach Schulbauten und Grünflächen) kann dieser Nachweis heute nicht mehr erbracht werden. Vielmehr stellt das Beugi-Areal eine wichtige Landreserve für öffentliche Nutzungen an zentraler Lage dar. Eine Umzonung würde heute vom Kanton nicht mehr bewilligt.

Die Arbeitsgruppe kam aufgrund dieser Erkenntnisse im März 2022 einhellig zum Schluss, dass die Initiative Widmer zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr umsetzbar ist. Der Gemeinderat hat deshalb am 22. Juni 2022 den definitiven Projektabbruch beschlossen. Deshalb wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern die Aufhebung des Urnenentscheids vom 10. Juni 2018 beantragt, damit der Gemeinderat formell vom Auftrag entbunden wird, eine Umsetzungsvorlage zur Initiative auszuarbeiten.

## **Der Gemeinderat empfiehlt**

Aufhebung Urnenentscheid zur Initiative Widmer

JA

## **Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission empfiehlt**

Aufhebung Urnenentscheid zur Initiative Widmer

JA

## **Vorgeschichte**

Am 22. März 2017 stimmte die Gemeindeversammlung über die Einzelinitiative Jürg Widmer ab, welche in allgemein anregender Form die Abgabe des Areals Beugi im Baurecht an Zolliker Baugenossenschaften verlangte, unter gleichzeitigem Verzicht auf einen Grossverteiler in dieser Überbauung. An der Gemeindeversammlung wurde die Initiative mit klarem Mehr angenommen. Weil mehr als ein Drittel der Versammlungsteilnehmenden den Antrag auf nachträgliche Urnenabstimmung unterstützten, fand am 10. Juni 2018 eine Abstimmung über die Initiative statt. Mit 2'363 Ja- zu 1'867 Nein-Stimmen wurde die Initiative schliesslich angenommen. Seit Februar 2020 wurde in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit unterschiedlicher Zusammensetzung, bestehend aus dem Initianten, Vertretern des Gemeinderats und in einer zweiten Phase auch mit Vertretern der fünf Zolliker Baugenossenschaften, an der Umsetzung der Initiative gearbeitet. Mit dem Fortschreiten der Projektarbeiten traten baurechtliche und finanzielle Risiken immer deutlicher zutage. Die Arbeitsgruppe hat Anfang März 2022 in einem Werkstattbericht öffentlich darüber informiert. Diese Risiken haben sich in vertieften Abklärungen bestätigt und erhärtet.

## **Weshalb ist die Initiative nicht umsetzbar?**

Die Umzonung des Beugi-Areals von der Zone für öffentliche Bauten in eine Zentrums- oder Wohnzone erfordert insbesondere, dass das Gebiet im Planungshorizont der nächsten 15 Jahre nicht für eine im kommunalen öffentlichen Interesse liegende Nutzung benötigt wird. Gleichzeitig ist erforderlich, dass man das Gebiet in den nächsten 15 Jahren trotz einer konsequenten Mobilisierung der Baulandreserven für die Realisierung von mehr Wohnraum benötigt. Die in Frage stehende Umzonung des Beugi-Areals ist also auf die Raumentwicklung des gesamten Gemeindegebiets abzustimmen.

Die Basis für eine solche Umzonung ist jedoch weggefallen, weil sich die tatsächlichen Verhältnisse seit Beginn des Planungsprozesses der Ortskernplanung mit der Planungswerkstatt 2013 erheblich verändert haben. Sowohl die Einwohnerzahlen als auch die Schülerentwicklung haben sich in nicht vorhersehbarer Weise verändert. Nach einer Phase mit stagnierender Einwohnerzahl zwischen 1968 (12'572 Einwohnerinnen und Einwohner) und 2013 (12'319) wuchs die Bevölkerung deutlich (2021: 13'382 per 31.12.2021). Das Wachstum betrug zwischen 2013 und 2021 8,6%, dasjenige der Primarschülerinnen und Primarschüler betrug mit 24,2% sogar das Dreifache des Gesamtwachstums. Zollikon wächst im Gegensatz zu früheren Prognosen auch im Kantonsvergleich überproportional bei den unter 25-Jährigen. Diese Ent-

wicklung ist umso überraschender, als dass sie nicht einem Wachstum der Wohnungen entsprach. Zwischen 2013 (6'538 Wohnungen) und 2020 (6'796 Wohnungen) stieg der Bestand lediglich um 3,9%. Dies hat auch Folgen für die Planungsschwerpunkte des Gemeinderats. Nicht mehr eine Stagnation der Bevölkerung und eine fehlende «Dynamik» oder eine «Überalterung» stehen im Vordergrund, welchen zu begegnen wäre. Vielmehr stellt sich die Frage, wie die öffentlichen Bedürfnisse (Schulraumbedarf, Grün- und Freiflächen, Massnahmen gegen Hitzebelastung) im Ortskern langfristig umgesetzt werden können.

Das Amt für Raumentwicklung der kantonalen Baudirektion hat auf Anfrage bestätigt, dass eine Voraussetzung für die Genehmigung der Umzonung fehlt, wenn der Nachweis nicht mehr erbracht werden kann, dass die Gemeinde die Zone für öffentliche Bauten des Areals Beugi nicht mehr benötigt.

### **Mehrwertabgabe als weiterer Stolperstein**

Die Umsetzung der Initiative scheitert wie ausgeführt bereits an der mangelnden Bewilligungsfähigkeit einer Umzonung. Ein zweiter grosser Stolperstein wäre die Mehrwertabgabe. Seit dem 2021 geltenden Mehrwertausgleichsgesetz gilt eine solche Umzonung als abgabepflichtige Einzonung, für die 20 Prozent des Mehrwerts durch den Kanton abgeschöpft wird. Im Falle einer Umzonung wäre eine Mehrwertabgabe auf dem neuen Nutzungspotenzial zu entrichten. Gemäss eingeholtem Expertengutachten ist diese auf rund 4,7 Mio. Franken zu veranschlagen. Bei einer Abwälzung der Abgabe via Baurechtszins an den Baurechtsnehmer hätte dies eine direkte Auswirkung auf die Mietzinse der genossenschaftlichen Wohnungen, was die Schaffung von den in der Initiative angestrebten Wohnungen im mittleren Preissegment verunmöglichte.

### **Was geschieht nun?**

Das Beugi-Areal wird in der Zone für öffentliche Bauten belassen und als Reserve für öffentliche Nutzungen (Schule, Verwaltung, Alterswohnungen, öffentliche Freizeitangebote) und allenfalls ergänzende private Nutzungen (wie z.B. Arztpraxis, Physiotherapie, Läden) behalten. Vorübergehend dient das ehemalige Altersheim als Wohnheim für Studierende der Eidgenössischen Technischen Hochschule (ETH). Der entsprechende Mietvertrag wurde bis 2024 verlängert, mit weiterer Verlängerungsoption. Im unteren Geschoss des Gebäudes betreibt die Schule Zollikon einen Mittagstisch.

Über die Lancierung eines neuen Projekts zur Ortskern- und Arealentwicklung Beugi wird der Gemeinderat im Rahmen seiner Legislaturplanung befinden.

Mit den Zolliker Wohnbaugenossenschaften laufen die Gespräche für eine neue Lösung. Angestrebt wird der Abschluss eines Baurechtsvertrags, welcher dem Souverän in einer separaten Vorlage zum Entscheid vorgelegt wird.

## **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt, der Aufhebung der Initiative Widmer zuzustimmen.

## **Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission hat keine Einwände und unterstützt die Aufhebung der Beugi-Areal-Initiative.

## **Aktenauflage**

- Beleuchtender Bericht zur Gemeindeabstimmung vom 10. Juni 2018
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. Juni 2022 (GR 2022-117): Definitiver Projektabbruch
- Kurzgutachten «planungsrechtliche Voraussetzungen für Umzonung Beugi-Areal»
- Immobilienbewertung Beugi-Areal
- Kurzgutachten «Mehrwertabgabe Umzonung Beugi-Areal»
- Planungsrechtliches Exposé zur Umzonung Areal Beugi
- E-Mail Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 20. Juni 2022

## 2. Schwimmbad Fohrbach: Bewilligung eines Baukredits mit zwei Abstimmungsvarianten

### Antrag

Den Stimmberechtigten wird beantragt, an der Urne zu beschliessen:

- 2. A Bewilligung eines Kredits von 36,6 Mio. Franken für die Gesamtsanierung des Hallen- und Freibads Fohrbach (Sanierungsvariante 1:1 ohne Erweiterungen und betriebliche Optimierungen)
- 2. B Bewilligung eines Kredits von 44,7 Mio. Franken für die Gesamtsanierung des Hallen- und Freibads Fohrbach (Variante Optima mit neuem Gastronomiegebäude sowie betrieblichen Optimierungen)
- 2. C Stichfrage: Wahl von Vorlage B

### Beleuchtender Bericht

#### Die Vorlage in Kürze



Abbildung 1: Gastroneubau auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben

Das Schwimmbad Fohrbach wurde 1972 von der Gemeinde Zollikon für 12,8 Mio. Franken erbaut. Es ist noch nie einer umfassenden Renovation unterzogen worden. Heute ist es dringend sanierungsbedürftig. Der Unterhaltsaufwand steigt wegen der laufend eintretenden Schäden kontinuierlich. Die Holzsznittelheizung darf nur aufgrund einer kantonalen Sonderbewilligung noch betrieben werden. Ohne umfassende Sanierung muss der Betrieb nach 2024 eingestellt oder die Heizanlage in Form gebundener Ausgaben Schritt für Schritt instand gestellt werden.

Die Vorstudie 2018 zeigte den Handlungsbedarf mit damals grob auf 32,4 Mio. Franken geschätzten Sanierungskosten auf. Mit der Sanierung soll das Schwimmbad Fohrbach energetisch und betrieblich optimiert und der Betrieb langfristig sichergestellt werden.

Nachdem die Gemeindeversammlung im Dezember 2018 die Budgetposition von 1,5 Mio. Franken für die Projektierung aus dem Budget 2019 gestrichen hatte, führte der Gemeinderat im Frühjahr und Sommer 2019 zwei Orientierungsveranstaltungen mit anschliessendem Vernehmlassungsverfahren durch. Dabei wurden nebst den in der Vorstudie dargelegten Sanierungsvariante 1:1 und der Sanierung mit optimierten Erhaltungsmaßnahmen, verschiedene weitere Szenarien präsentiert – vom Abbruch der gesamten Anlage, über einen Neubau, bis hin zu einem Ersatzbau für eine reine Schulschwimmhalle. Die Reaktionen aus weiten Teilen der Bevölkerung zeigten, dass eine Weiterführung des Schwimmbads Fohrbach gewünscht und eine Sanierung der Anlage bevorzugt wird. Gestützt auf diese Antworten favorisierte der Gemeinderat die Variante 1:1 ohne Erweiterungen und betriebliche Optimierungen und die Variante Optima mit einem Gastroneubau und zahlreichen betrieblichen Optimierungen. Nachdem die Aufnahme ins Budget 2021 unbestritten blieb, bewilligte die Gemeindeversammlung im Juli 2021 den Projektierungskredit über 1,5 Mio. Franken für die Gesamtsanierung.

Um die Planung bestmöglich vorzubereiten, bewilligte der Gemeinderat im Oktober 2021 einen Zusatzkredit von 195'000 Franken für die Durchführung eines Planerwahlverfahrens und eine externe Bauherrenvertretung.

Alle Planerleistungen (Architektur, Baumanagement, Bauingenieur, Bauphysik) wurden in einem zweistufigen Verfahren ausgeschrieben. Die Planer haben auftragsgemäss Vorprojekte für die beiden Sanierungsvarianten 1:1 und Optima ausgearbeitet, die für die Urnenabstimmung vom 27. November 2022 zur Abstimmung vorliegen.

Bei der Sanierungsvariante 1:1 mit Kosten von 36,6 Mio. Franken wurde das absolut Notwendige unter Einhaltung der aus der Vorstudie herausgegangenen Kostenschätzung von 32,4 Mio. Franken geplant. Die Variante umfasst die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach nach heutigen Vorschriften ohne Erweiterungen und betrieblichen Optimierungen. Diese Variante beinhaltet die ersatzlose Aufhebung des Gastrobetriebs im Eingangsbereich.

Die Variante Optima mit Kosten von 44,7 Mio. Franken enthält als Ergänzung zur Sanierungsvariante 1:1 einen Gastroneubau auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben sowie betriebliche Optimierungen insbesondere bei den Schülerinnen- und Schülergarderoben. Durch den mit dem Hallenbad direkt verbundenen Gastroneubau als Anbau zum Hallenbad, werden die heutigen getrennten Gastbereiche Cafeteria (im Hallenbad) und der auffällige Freibadkiosk vereint. Der Personalaufwand kann optimiert werden, da beide Gastronomiebetriebe an einem Standort vereint sind.

### **Der Gemeinderat empfiehlt**

- |  |           |
|--|-----------|
| A Bewilligung eines Kredits von 36,6 Mio. Franken (Sanierungsvariante 1:1) | JA        |
| B Bewilligung eines Kredits von 44,7 Mio. Franken (Variante Optima)        | JA        |
| C Stichfrage   | Vorlage B |

### **Die Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission empfiehlt**

- |  |           |
|--|-----------|
| A Bewilligung eines Kredits von 36,6 Mio. Franken (Sanierungsvariante 1:1) | JA        |
| B Bewilligung eines Kredits von 44,7 Mio. Franken (Variante Optima)        | NEIN      |
| C Stichfrage   | Vorlage A |

### **Ausgangslage**

Das Schwimmbad Fohrbach ist nach wie vor eine beliebte und intensiv genutzte Anlage. Sie trägt wesentlich zur Attraktivität der Gemeinde Zollikon bei, welche im schweizweiten Gemeinderanking immer wieder die vordersten Plätze belegt. Eine zeitgemässe Badeanlage leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung der gesamten Bevölkerung und ergänzt das Angebot für eine sinnvolle Freizeitgestaltung für Personen jeden Alters. Gemäss Katalog des kantonalen Sportanlagenkonzepts (KASAK) ist das Schwimmbad Fohrbach aufgrund seines Einzugsgebiets eine Anlage von regionaler Bedeutung.

Das ganzjährig geöffnete Hallenbad verfügt über mehrere Schwimmbecken, ein Outdoor-Wellnessbecken, eine Sauna und ein Fitnesscenter. Eine Turnhalle, die vom Kindergarten benutzt und an Vereine und Private vermietet wird, rundet das Angebot ab.

Das während der Sommersaison geöffnete Freibad verfügt ebenfalls über mehrere Schwimmbecken und wird komplettiert durch ein Fussballfeld, ein Beachvolleyballfeld, Tischtennistische, einen Spielplatz, einen Kiosk sowie weitere Freizeitangebote.

Insgesamt verzeichnet das Bad jährlich ca. 270'000 Eintritte (inkl. Schulen und Vereine). Im Rahmen des obligatorischen Schulschwimmunterrichts werden in über 800 Lektionen insgesamt 15'000 Eintritte von Schülerinnen und Schülern der Schule Zollikon registriert. Die Sauna verzeichnete insgesamt 21'100 Eintritte und im Fitnesscenter sind durchschnittlich 200 Abonnemente aktiv.

Schwimmbäder im Segment des Breitensports weisen aufgrund ihrer komplexen Technik und ihres Energieaufwands generell eine defizitäre Struktur auf. Die Badewassertechnik und die benötigte Energie zur Wasseraufbereitung sind aufwändig und die daraus entstehenden Kosten können mit den marktüblichen Eintrittspreisen in kommunalen Breitensportanlagen nicht gedeckt werden. Die Hauptkostenträger sind die aktuell hohen Instandhaltungs- und Energiekosten sowie die Abschreibungskosten der Gebäude.

Die Grundstruktur der Anlage blieb bis auf die Erweiterung der Lehrschwimmhalle (1991–1993), dem Anbau des Outdoor-Wellnessbeckens und der Holzschnitzelheizung (2004–2005) bis heute unverändert.

Um die Anlage instand zu halten, wurden in den letzten Jahren folgende Mängel aufweisende Bereiche und Gebäudeteile saniert und soweit möglich optimiert:

- Schwimmbadgarderoben (2015: 1,6 Mio. Franken)
- Gebäudeteil mit Personalräumen, Schülerinnen- und Schülergarderoben und Saunaanlage (2017: 3,9 Mio. Franken)
- Eingangsbereich (Sanierung nach Brandfall Anfang 2017: 2 Mio. Franken)

Trotz der hohen Investitionen für die Instandhaltung des Schwimmbads Fohrbach in den letzten Jahren, sind mittlerweile Teile der Anlage veraltet, die kantonalen Betriebsbewilligungen werden nicht mehr erneuert und die Kosten für den baulichen Unterhalt steigen stetig an. Zudem ist der Energiehaushalt schlecht, was hohe Betriebskosten und einen hohen CO<sub>2</sub>-Ausstoss verursacht.

All dies hat den Gemeinderat 2016 veranlasst, eine umfassende Bestandsaufnahme in Auftrag zu geben, um den in den nächsten Jahren anfallenden Sanierungsbedarf zu ermitteln. Er bewilligte im März 2018 einen Kredit für die Ausarbeitung einer detaillierten Vorstudie. Mit dem von der Gemeindeversammlung im Juli 2021 bewilligten Planungskredit in der Höhe von 1,5 Mio. Franken wurde ein Planerwahlverfahren durchgeführt und mit dem Siegerteam (Arbeitsgemeinschaft GFA Gruppe für Architektur GmbH mit BGS & Partner Architekten AG, Dr. Lüchinger + Meyer Bauingenieure und Bakus Bauphysik + Akustik GmbH) die beiden nun zur Abstimmung vorliegenden Varianten ausgearbeitet.

## **Sanierungsvariante 1:1 (Kredit über 36,6 Mio. Franken)**

Bei der Sanierungsvariante 1:1 lag das Hauptaugenmerk auf der Sanierung des absolut notwendigen und der Einhaltung der aus der Vorstudie herausgegangenen Kostenschätzung von 32,4 Mio. Franken. Die Variante umfasst die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach nach heutigen Vorschriften ohne Erweiterungen und betrieblichen Optimierungen. Diese Variante beinhaltet die Sanierung folgender Elemente:

- Sanierung des Gebäudes und der Gebäudehülle nach den heutigen energetischen Vorgaben  
*Sanierung Stahlkonstruktion, Glasfassaden und Dämmungen, Flachdachsanierung, baulicher Brand- und Korrosionsschutz, Instandsetzung von Betontragwerk, inneren Ausbauten, Ersatz der Boden-, Wand- und Deckenbeläge, Überprüfung und Sicherstellung der Statik des Gebäudes.*
- Gebäudetechnik  
*Ersatz der Heizungs-, Sanitär- und Elektroanlagen sowie Instandsetzung der Lüftungsanlagen. Der Anschluss an die Fernwärme (Energieverbund Lengg) wird geprüft, die detaillierten Grundlagen des Anbieters fehlen zurzeit noch.*
- Schwimmbadtechnik  
*Beckensanierung (Innen- und Aussenbecken), Ersatz Badewasseraufbereitung, Filter-, Pump- und Dosiereinrichtungen, Betriebs-, Mess- und Regeltechnik.*
- Aussenanlagen  
*Erneuerung Treppen, Wege, Plätze, diverse Grünflächen, Bewässerungsanlage, Spielplatz, Sanierung des baufälligen Freibadkiosks.*

Für die Mehrkosten in der Höhe von 4,2 Mio. Franken gegenüber der Grobkostenschätzung aus der Vorstudie aus dem Jahr 2018 sind folgende Faktoren verantwortlich, welche in der Vorstudie noch nicht berücksichtigt wurden:

- Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Schwimmhallen zur Minderung des Energieverbrauchs. Diese sollte ursprünglich als zusätzliche Option zur Abstimmung gebracht werden. Bei dem permanent hohen Stromverbrauch eines Schwimmbads und den aktuell steigenden Energiepreisen kann auf eine Photovoltaik-Anlage in der heutigen Zeit jedoch nicht verzichtet werden.
- Sanierung des defekten Wellnessbeckens (dieser Umstand war zum Zeitpunkt der Vorstudie noch nicht bekannt)
- Umsetzung der aktuellen Brandschutznormen
- Umsetzung der aktuellen Norm «Hindernisfreie Bauten»
- Komplettersatz der Wärmeerzeugung
- Nicht eingerechnete Reserven (5% der Gesamtkosten)
- Externe Bauherrenvertretung
- Teuerung

Für die Sanierungsvariante 1:1 sprechen auf den ersten Blick die tieferen Kosten. Jedoch haben sich die Anforderungen an eine Badeanlage und die Bedürfnisse der Schwimmbadbesuchenden in den letzten Jahren markant verändert. So sind bis heute die Schülerinnen- und Schüलगarderoben nicht mit geschlechtergetrennten Duschen versehen und insgesamt stehen lediglich sieben Duschen für die Schülerinnen und Schüler zur Verfügung. Zudem fehlen die Garderoben für die Schwimmlehrpersonen. Diese Zustände sind nicht mehr zeitgemäss und bei den stetig grösser werdenden Schulklassen stellt dies den Schulschwimmunterricht täglich vor zusätzliche Herausforderungen. Zusätzlich stieg die Anzahl der Badegäste durch das stetig wachsende Kursangebot. Dieser Umstand bringt mit sich, dass der Eingangsbereich mit der Kasse, dem Shop und der Cafeteria bei stark frequentierten Tagen oftmals überbelegt ist. Es kommt zu Platzmangel und längeren Wartezeiten. Neue Brandschutzvorschriften würden zudem einen Betrieb der Kassen und der Cafeteria in denselben Räumlichkeiten – so wie dies heute der Fall ist – verunmöglichen. Aus diesem Grund wird bei Sanierungsvariante 1:1 auf den bisherigen Gastrobereich im Hallenbad verzichtet; das Angebot müsste auf Essens- und Getränkeautomaten beschränkt werden. Damit wenigstens während der Sommersaison weiterhin ein kleines kulinarisches Angebot bestehen bleibt, muss der bau-fällige, betrieblich zu kleine Freibadkiosk saniert werden. Mit der Variante Optima werden diese betrieblichen Einschränkungen eliminiert und weitere Optimierungen vorgenommen.

## Sanierungsvariante Optima (Kredit über 44,7 Mio. Franken)



Abbildung 2: Innenansicht Gastroneubau mit Sicht ins Freibad

Die Variante Optima enthält als Ergänzung zur Variante 1:1 einen Gastroneubau auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben sowie betriebliche Optimierungen. Durch den mit dem Hallenbad direkt verbundenen Gastroneubau als Anbau zum Hallenbad werden die heutigen getrennten Gastbereiche Cafeteria (im Hallenbad) und der baufällige Freibadkiosk vereint. Neben den Hallen- und Freibadbesuchenden können so auch externe Gäste bedient werden. Zudem kann der Personalaufwand optimiert werden, da beide Gastronomiebetriebe an einem Standort vereint sind. Diese Betriebsoptimierungen ermöglichen eine Senkung des Aufwands und der Betrieb kann verpachtet werden. Im Sockelgeschoss des Anbaus entstehen neue Freibadgarderoben, welche ganzjährig als Vereinsgarderoben genutzt werden können. Durch den Wegfall des Freibadkiosks wird eine Fläche für einen neuen Kinderspielplatz geschaffen, der ausserhalb der Sommersaison unabhängig vom Badbetrieb öffentlich genutzt werden kann. Mit dem Wegfall der Cafeteria im Hallenbad wird Platz für einen einladenden Eingangsbereich mit Kasse und Shop geschaffen und die Probleme mit den heutigen beengten Platzverhältnissen werden eliminiert. Zudem sind in dieser Variante die Vergrösserungen der Schülerinnen- und Schülergarderoben mit geschlechtergetrennten Duschen sowie die Garderoben für die Lehrpersonen geplant. Auf dem Dach des Gastroneubaus kann die geplante Photovoltaik-Anlage zusätzlich erweitert werden.



*Abbildung 3: Innenansicht Eingangshalle ohne Gastrobereich mit Sicht ins Hallenbad*

In beiden Varianten können die bereits sanierten Gebäudeteile Hallenbadgarderoben (2015) und Saunanlage (2017) weiter genutzt werden. Sie sind deshalb nicht Teil der Gesamtanierung.

## Finanzen

Im Rahmen dieses Projekts wurden vom Gemeinderat (GR) bzw. von der Gemeindeversammlung (GV) bisher folgende Kredite bewilligt:

Beschluss	Datum	Gremium: GR / GV	Bezeichnung	in Franken (inkl. MWSt)
2018-78	28.03.2018	GR	Vorstudie	150'000
2018-79	28.03.2018	GR	Zustandsuntersuchung am Gebäude mit statischer Nachrechnung	190'000
2018-111	08.05.2018	GR	Wirtschaftlichkeitsberechnung	60'000
				<b>400'000</b>
2020-1	04.07.2020	GV	Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts	1'500'000
2021-253	27.10.2021	GR	Zusatzkredit für Planerwahlverfahren und Bauherrenvertretung	195'000
				<b>1'695'000</b>

Die Baukosten der beiden Varianten in der Übersicht:

<b>Sanierungsvariante 1:1:</b> Ohne Erweiterungen und Optimierungen		in Franken (inkl. MWSt)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	2'277'000
BKP 2	Gebäude	29'290'000
BKP 4	Umgebung	3'997'000
BKP 5	Baunebenkosten	983'000
BKP 9	Ausstattung	53'000
<b>Total</b>		<b>36'600'000</b>

<b>Sanierungsvariante Optima:</b> Mit Neustrukturierung innerhalb der bestehenden Bauten und betrieblichen Optimierungen sowie einem neuem Gastronomiegebäude auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben		in Franken (inkl. MWSt)
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	2'438'000
BKP 2	Gebäude	37'165'000
BKP 4	Umgebung	4'260'000
BKP 5	Baunebenkosten	638'000
BKP 9	Ausstattung	199'000
<b>Total</b>		<b>44'700'000</b>

## Finanzierung

Nach aktueller Finanzplanung können beide Varianten aus eigenen Mitteln finanziert werden. Ein Beitrag der kantonalen Sportförderung wird beantragt.

## Folgekosten

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen) dieses Projekts legt der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 Abs. 1 VGG den Mindeststandard fest. Er stützt seinen Entscheid auf die Erfahrung und die erwartete Lebensdauer:

<b>Sanierungsvariante 1:1</b>			
<b>Anlagekategorie</b>	<b>Nutzungsdauer</b>	<b>Basis</b>	<b>Betrag Abschreibung in Franken</b>
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltinvestitionen (BKP 1, 2, 4, 5)	20 Jahre	36'547'000	1'827'000
Ausstattungen (BKP 9)	8 Jahre	53'000	7'000
<b>Kapitalfolgekosten (planmässige Abschreibungen pro Jahr)</b>		<b>36'600'00</b>	<b>1'834'000</b>

<b>Sanierungsvariante Optima</b>			
<b>Anlagekategorie</b>	<b>Nutzungsdauer</b>	<b>Basis</b>	<b>Betrag Abschreibung in Franken</b>
Hochbauten, Erneuerungsunterhaltinvestitionen (BKP 1, 2, 4, 5)	20 Jahre	44'501'000	2'225'000
Ausstattungen (BKP 9)	8 Jahre	199'000	25'000
<b>Kapitalfolgekosten (planmässige Abschreibungen pro Jahr)</b>		<b>44'700'000</b>	<b>2'250'000</b>

## Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei der Annahme des vorliegenden Kreditantrags ist der bestehende Restbuchwert von diversen Anlageteilen/Investitionen, welche nach der Sanierung nicht mehr genutzt werden können, ausserplanmässig abzuschreiben. Dieser Restbuchwert wird per 31. Dezember 2023 voraussichtlich total rund 1,5 Mio. Franken betragen. Diese ausserplanmässige Abschreibung ist unabhängig von der gewählten Variante.

Mit einer moderaten Preiserhöhung auf Einzeleintritte und Abonnemente, können beim Bad mit Mehreinnahmen in der Höhe von ca. 250'000 bis 300'000 Franken jährlich gerechnet werden (Berechnungsgrundlage +10%). Zudem wird sich mit der energetischen Optimierung der Gesamtenergieverbrauch deutlich reduzieren.

Mit dem in der Variante Optima geplanten Gastroneubau können im neuen Restaurant deutlich höhere Umsätze mit reduzierten Personalkosten erzielt werden, was zu einer besseren Rentabilität führt.

## Vergleich der Nettoergebnisse der beiden Varianten zu heute

Die folgende Tabelle beruht auf Kalkulationen der Gebäudeplaner, Berechnungen des Gastronomieplaners sowie auf Erfahrungswerten aus dem Betrieb. Nach der Sanierung ist von folgenden Annahmen auszugehen:

- Gleichbleibender Personalbestand beim Badpersonal ohne Gastronomie (Badmeister/innen, Kassenpersonal, Reinigung und Unterhalt).
- Preiserhöhung von rund 10% auf Einzeleintritten und Abonnementen sowie bei der Variante Optima von einem erhöhten Besucheraufkommen von 5%.
- Einem um 20% reduzierten Gesamtenergieverbrauch (Strom - 43'000 Franken, Wärmeerzeugung (Holzschnitzel Gas/Öl) - 44'000 Franken und Wasser - 15'000 Franken).
- Einsparungen von 300'000 Franken jährlich beim Unterhalt.

Institution	Ist (Stand 2019) vor Covid-19	Sanierungs- Variante 1:1	Sanierungs- Variante Optima
	(+ Ertragsüberschuss / (-) Aufwandüberschuss		
<b>Betrieb Bad Fohrbach</b> Betriebsergebnis (inkl. Personalaufwand ohne Gebäudekosten)	+ 65'001	+ 380'000	+ 440'000
<b>Gastrobetrieb Fohrbach</b> Betriebsergebnis (inkl. Personalaufwand ohne Gebäudekosten)	+ 6'458	+ 35'000	+ 240'000
<b>Gebäude Fohrbach Witellikerstrasse 47</b> (inkl. Energie und baulicher Unterhalt ohne Abschreibungen)	- 1'103'840	- 690'000	- 710'000
<b>Abschreibungen</b> Abschreibungen aus Gesamtsanierung Abschreibungen aus früheren Investitionen (weiterhin nutzbare Anlagenteile)	- 1'303'065	- 1'833'975 - 293'000	- 2'249'925 - 293'000
<b>Nettoergebnis</b>	<b>- 2'335'446</b>	<b>- 2'401'975</b>	<b>- 2'572'925</b>

## Termine

Nach Abschluss des Bauprojekts und den Bewilligungsverfahren ist der Baubeginn für den Herbst 2024 und die Fertigstellung im Frühjahr 2026 vorgesehen. Das Freibad kann dabei für die Sommersaison 2025 bereits wieder geöffnet werden. Für das Schulschwimmen in den Winterhalbjahren 2024/2025 und 2025/2026 wird eine Lösung mit den umliegenden Hallenbädern gesucht.

## **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme der Variante Optima aus folgenden Gründen und schliesst sich somit den Empfehlungen der Objektbaukommission an:

- Mit den Mehrkosten für die Variante Optima können alle betrieblichen Problemstellungen gelöst werden.
- Die Schülerinnen- und Schülergarderoben können erweitert und die Duschen geschlechts-spezifisch getrennt und erweitert werden. Zudem erhalten die Lehrpersonen eigene Garderoben.
- Die Freibadgarderoben können ganzjährig als Vereinsgarderoben genutzt werden.
- Der Freibadkiosk muss nicht aufwändig saniert werden, sondern kann in einem Neubau mit dem Gastrobereich vereint genutzt werden.
- Der Gastrobereich erfährt eine deutliche Attraktivitätssteigerung mit einem neuen Restaurationsangebot für die ganze Bevölkerung und nicht nur für Besucherinnen und Besucher des Bads.
- Auf dem Dach des Gastroneubaus kann die geplante Photovoltaik-Anlage zusätzlich erweitert werden.
- Der neu geschaffene Kinderspielplatz kann ganzjährig und im Winterhalbjahr unabhängig vom Badebetrieb genutzt werden.

## **Empfehlung der Rechnungs- und Geschäftsprüfungskommission**

Die RGPK ist sich der grossen Popularität und langjährigen Verankerung des Fohrbachs in weiten Kreisen der Zolliker Bevölkerung bewusst. Sie stellt sich jedoch die Frage, ob die Kosten dieses Projekts und insbesondere der sogenannten «Optima»-Variante im Vergleich zur erwarteten Rentabilität und Auslastung der Anlagen finanziell angemessen sind. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass die Kostenschätzungen für beide Projektvarianten seit 2020 bereits eine erhebliche Steigerung erfahren haben.

In Juli 2020 wurde die 1:1-Variante auf 32,4 Mio. Franken und die sogenannte «Optima»-Variante auf 35,9 Mio. Franken geschätzt, neu werden sie auf 36,6 bzw. 44,7 Mio. Franken geschätzt, was einer Erhöhung um 4,2 Mio. Franken (+13%) bzw. 8,8 Mio. Franken (+25%) entspricht, wie in der Tabelle (siehe nächste Seite) dargestellt. Die RGPK ist sich darüber im Klaren, dass diese Veränderungen zum Teil auf externe Faktoren (z.B. Inflation sowie verschärfte regulatorische Rahmenbedingungen) zurückzuführen sind, welche durch die Projektierenden nicht beeinflusst werden können. Es ist jedoch zu beachten, dass insbesondere die «Optima»-Variante bedeutend teurer geschätzt wird und, dass die jährlichen Defizite des Fohrbachbetriebes bei der Variante «Optima» nur dann im Rahmen der bisherigen und bei Annahme der 1:1-Variante anzunehmenden Defizite bleiben, wenn für den geplanten Gastronomiebereich beträchtliche Nettogewinne von geschätzten 200'000 Franken pro Jahr erzielt

werden. Diese Schätzung bleibt in den Augen der RGPK schwierig zu bewerten, obwohl sie zentral für die finanzielle Beurteilung dieser Variante ist, die geschätzte 8,1 Mio. Franken mehr kostet als die 1:1-Variante.

Mio. Franken	Juli 2020	November 2022	Differenz in Betrag	Differenz in %
<b>Variante 1:1</b>	32.4	36.6	4.2	13%
<b>Variante Optima</b>	35.9	44.7	8.8	25%

Die RGPK möchte sicherstellen, dass sich die Abstimmenden der erheblichen zusätzlichen Kosten der «Optima»-Variante, welche im Wesentlichen eine Verbesserung des Gastronomie- und Garderobenangebots bewirken, und der Risiken ihrer finanziellen Tragfähigkeit bewusst sind. Ein Weiterbetrieb des Fohrbachs in beiden zur Frage stehenden Varianten generiert jährliche Defizite von rund 2,5 Mio. Franken. Damit diese jährlichen Defizite nicht höher ausfallen, muss eine strenge Kostenkontrolle vorgenommen werden und während der Ausführungsphase dürfen keine Änderungen oder Anpassungen zugelassen werden, die keinen Mehrwert bieten.

Aus diesem Grund und auf der Grundlage von Angemessenheitsüberlegungen unterstützt die RGPK die 1:1-Variante und empfiehlt im Falle des Stichentscheides die Annahme der Variante 1:1.

## Aktenauflage

- Pläne
- Beschluss der Gemeindeversammlung vom 4. Juli 2020 (GV 2020-1), Schwimmbad Fohrbach: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts



Produziert zu 100%  
aus Ökostrom

[www.froehlich.ch/solar](http://www.froehlich.ch/solar)

Papier aus 100% FSC-Recycling-  
Zellstoff hergestellt.

