Gemeinde Zollikon

Schwimmbad Fohrbach: Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

Zur Ausarbeitung eines Bauprojekts für die Gesamtsanierung des Schwimmbads Fohrbach wird ein Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken bewilligt.

Agenda

1. Ausgangslage
2. Kennzahlen Fohrbach
3. Geprüfte Varianten
4. Inputs und Fazite aus den Vernehmlassungen
5. Sanierungskosten
6. Investitionskosten
7. Projektierungskosten

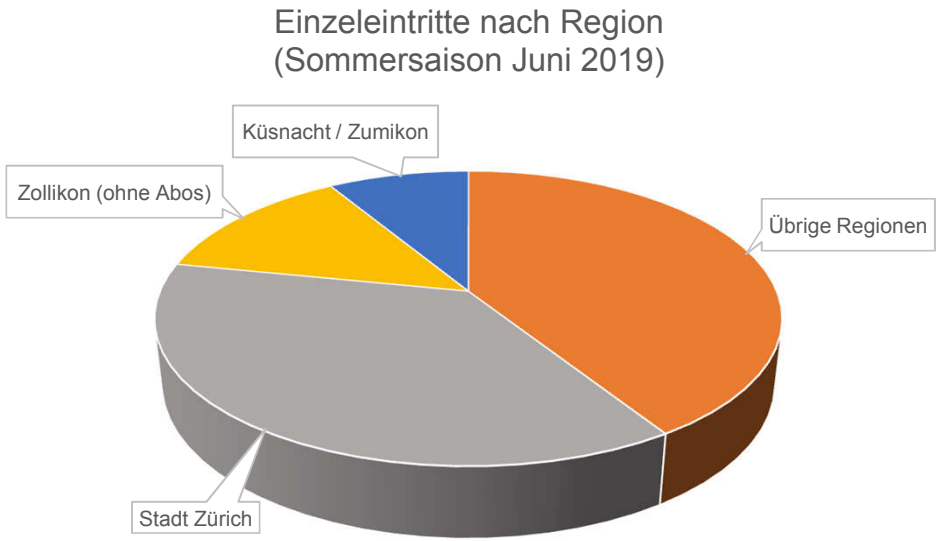
1. Ausgangslage

- Baujahr 1972, Erweitert 1992, Saniert 2004/2005
- Sanierungen: 2015 Garderoben; 2017 Personalräume und Sauna
- Sanierung Haustechnik inkl. Badwassertechnik ist zwingend; Gastrobereich, Innen- und Aussenanlagen sind teilweise sanierungsbedürftig
- Vorstudie TBF 2016: Vorschlag für Totalsanierung für 40 Mio. Franken
- Vorstudie vom 26.11.18 von HPP Architekten und GC Consularia GmbH:
    - Teile der Anlagen müssen zwingend 2021 saniert werden
    - Teilsanierungsmassnahmen für insgesamt 35,9 Mio. Franken (32,4 und 3,5 mit Gastro und Photovoltaik)
    - Wirtschaftlichkeitsberechnungen (z. B. höherer Kostendeckungsgrad mit neuem Gastroteil und Photovoltaikanlage)

2. Kennzahlen Fohrbach (2018/2019)

Besucherzahlen:

- Insgesamt ca. 270’000 Eintritte pro Jahr inkl. Schule und Vereine
  (95’000 Einzeleintritte Erwachsene, 36’000 Einzeleintritte Kinder)
- 16’700 Eintritte Sauna
  (7’800 Einzeleintritte)
- ca. 200 aktive Fitnessabos
- über 1’300 Dauerabonnemente
  (923 Einheimische, 403 Auswärtige)



2.1 Betriebskosten (2018)

Institution	Bad Fohrbach (ohne Gastro) in Mio. Franken	Gastro in Mio. Franken	Total in Mio. Franken
Betriebsertrag	*2,1	*0,8	
- Betriebsaufwand	*- 2,0	*- 0,7	
Betriebsergebnis ohne Gebäudekosten	0,1	0,1	
- Gebäudekosten (inkl. Energiekosten und baulicher Unterhalt)	- 1,1	nicht relevant	
- Abschreibungen	-1,3	nicht relevant	
Nettoergebnis	**2,3**	**0,1**	**- 2,2**

* Ohne Aufwand und Rückerstattung für die Brandfallsanierung aus dem Jahr 2017

3. Geprüfte Varianten

Variante 1:1 Variante Optima	• beide Varianten sind grundsätzlich möglich und finanzierbar
Variante 1- Variante 0	• Bei beiden Varianten werden die Investitionskosten lediglich zeitlich aufgeschoben. Investitionen und hoher Unterhalt fallen trotzdem an.
Neubau Schwimmanlage	• Zu hohe Investitionskosten, Verlust von Gebäudewert (11,8 Mio. Franken)
Neubau Schulschwimmanlage	• Massive Reduktion des Angebots, Verlust von Gebäudewert (11,8 Mio. Franken)
Rückbau ohne Ersatz	• Nur noch Seebad, kein Ersatz für Schulschwimmunterricht, Vereinssport, Verlust von Gebäudewert (11,8 Mio. Franken)

4. Inputs und Fazite aus den Vernehmlassungen

- Variante Sanierung 1:1 und Optima stehen im Vordergrund
- Bau eines Chromstahlbeckens ist umstritten
- Günstigere Sanierungsvarianten (z.B. SVP max. 20 Mio.)
- Abbruch Fohrbach oder Neubau wird nicht gefordert (ausser RPK: Zollikon kann sich Bad nicht leisten)
- Prüfung einer Traglufthalle (Investition, Betriebskosten, Energie)
- PrivatPublicPartnership oder privatrechtliche Organisation soll geprüft werden
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden soll angestrebt werden
- Gastronomie optimieren mit Möglichkeit zur Verpachtung
- Desinvestitionen (Verkauf von Liegenschaften)
- Mantelnutzung zur Verbesserung des Kostendeckungsgrades (RPK)

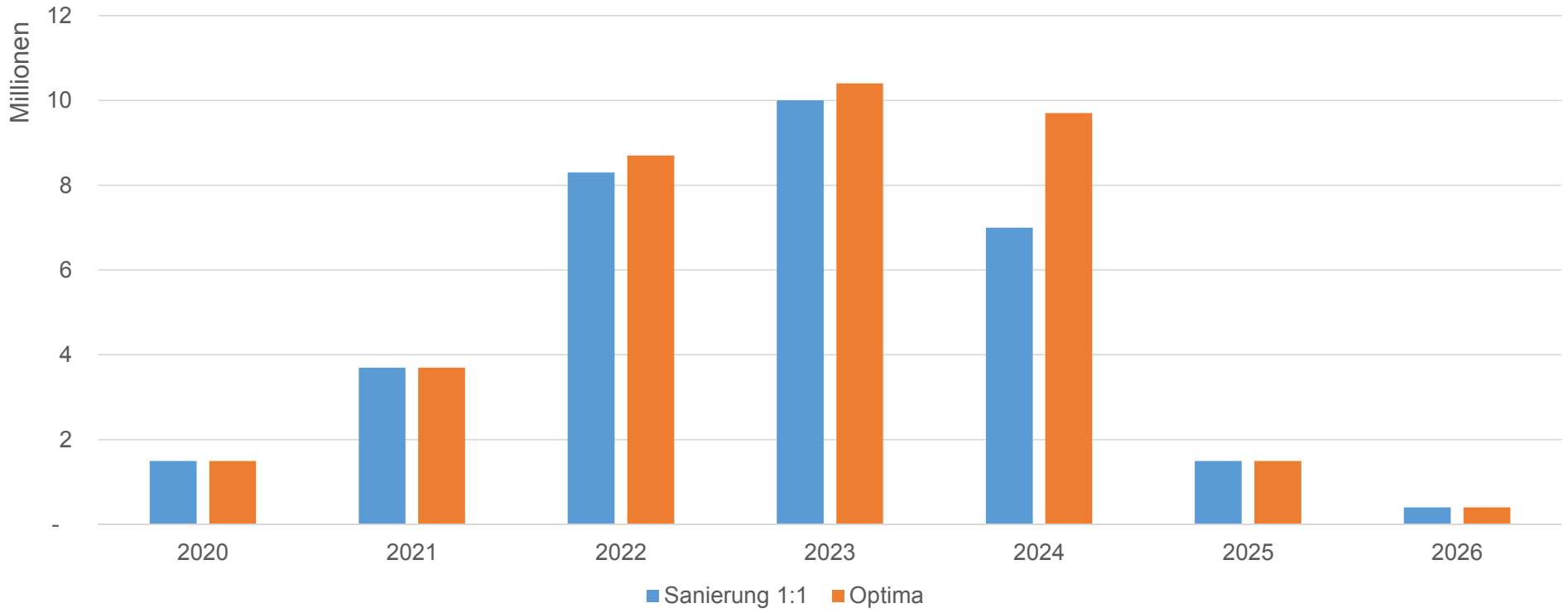
5. Sanierungskosten

(Alle Angaben inkl. Honoraren, Nebenkosten und inkl. MWSt in Mio. Franken)	
Gebäude Baulicher Brand- und Korrosionsschutz, Flachdachsanierung, Instandsetzung von Betontragwerk, inneren Ausbauten, Glasfassaden und Dämmungen, Ersatz der Plattenbeläge, Fugensanierungen, Ersatz Kiosk	8,1
Gebäudetechnik Heizung: Ersatz der Wärmeerzeugung und -verteilung, Abluftfilteranlage für Holzschnitzelheizung, Erneuerung der Warmwasseraufbereitung Sanitär: Erneuerung Kaltwasserverteilung, Sanierung Kanalisation Elektro: neue Unterverteilungen, Betriebs-, Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Gebäudeleitsystem, Zutrittskontrolle, Beleuchtung Lüftung: Ersatz Lüftungsanlage und –verteilnetz	12,5

5.1 Sanierungskosten Variante 1:1 und Optima

(Alle Angaben inkl. Honoraren, Nebenkosten und inkl. MWSt in Mio. Franken)	
Schwimmbadtechnik Beckensanierung Innen/Aussen, Ersatz Badewasseraufbereitung, Filter-, Pump- und Dosiereinrichtungen, Betriebs-, Mess- und Regeltechnik, Rutschbahnerneuerung	8,9
Aussenanlagen Sicht- und Lärmschutz gegen Bergstrasse, Erneuerung Spielplatz, Ersatz Perimeterzaun und Bewässerungsanlage, Erneuerung Treppen, Wege, Plätze, diverse Grünflächen und Pausenhof	2,9
Total Variante 1:1	32,4
+ Photovoltaikanlage	0,8
+ Cafeteria/Kiosk-Neubau auf Dach der Freigarderoben	2,7
Total Variante Optima	35,9

6. Investitionskosten der Varianten Sanierung 1:1 oder Optima



7. Projektierungskosten

Phase 3 Projektierung (alle Angaben inkl. MWSt in Mio. Franken)	
Vorprojekt	
TL Vorprojekt und Kostenschätzung ± 15%	0,3
Bauprojekt	
Bauprojekt	0,7
Detailstudien	0,2
Kostenvoranschlag ± 10%	0,2
Bewilligungsverfahren	0,1
Total Projektierungskredit inkl. MWSt	1,5