



Gemeinde Zollikon

Informationsveranstaltung

Sanierungsprojekt Schwimmbad Fohrbach

Urnenabstimmung vom 27. November 2022





Agenda

- ☞ Ausgangslage
- ☞ Projektierung
- ☞ Die beiden Varianten im Vergleich
- ☞ Betriebskosten
- ☞ Zeitplan
- ☞ Empfehlung Gemeinderat
- ☞ Ausführungen Planerteam





Ausgangslage

Worüber am 27. November 2022 abgestimmt wird

Variante 1:1 Sanierung

Kredit von **36,6 Mio.** Franken

Gesamtsanierung **ohne**
Erweiterungen und betriebliche
Optimierungen

Variante Optima

Kredit von **44,7 Mio.** Franken

Gesamtsanierung mit neuem
Gastronomiegebäude sowie
betrieblichen **Optimierungen**

→ Falls beide Varianten angenommen werden: **Stichfrage**



Ausgangslage

Geschichte der Schwimmanlage Fohrbach

- 🏊 50-jährige Anlage
- 🏊 Gleiche Grundstruktur. Einzige Ausnahmen:
Erweiterung Lehrschwimmhalle (1991-93) und Anbau
Outdoorwellnessbecken mit Holzsnitzelheizung (2004-05)
- 🏊 Sanierungen:
Schwimmbadgarderoben (2015, 1,6 Mio. Franken)
Gebäudeteil mit Personalräumen und Saunaanlage
(2017, 3,9 Mio. Franken)
- 🏊 Eingangsbereich (Brandfall 2017, 2. Mio. Franken)



Ausgangslage

Das Fohrbach heute...

... beliebte und intensiv genutzte Anlage.

ABER:

- × Veraltete Anlage insb. Wasseraufbereitung, Heizung, Sanitär, Elektro
- × Hoher Energieverbrauch
- × Hohe Betriebskosten: 1 Mio. Franken jährlich








Fazit:

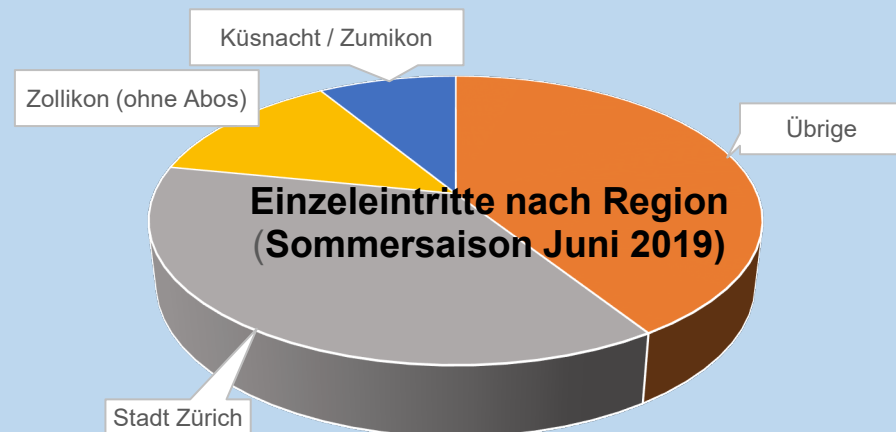
grosszyklische Gesamtsanierung unausweichlich,
um Betrieb aufrechtzuerhalten!



Ausgangslage

Ein Blick auf die jährlichen Eintrittszahlen

-  ca. 270'000 Eintritte im Schwimmbad, davon:
-  ca. 21'000 Saunaeintritte
-  über 1300 Dauerabos
-  ca. 200 aktive Fitnessabos
-  über 800 Lektionen obligatorischer Schulschwimmunterricht der Schule Zollikon





Projektierung **Die Schritte zum Ziel**

2016-
2018

- Bestandesaufnahme
- Vorstudie

2020

- GV genehmigt Projektierungskredit für Sanierung von 1,5 Mio. Franken

2021

- Planerwahlverfahren: Zusatzkredit von 195'000 Franken von GR bewilligt
- Siegreiches Planerteam: Arbeitsgemeinschaft GFA u. a.



Projektierung **Bewilligte Kredite**

Datum	Gremium	Bezeichnung	in Franken (inkl. MwSt.)
28.03.2018	GR	Vorstudie	150'000
28.03.2018	GR	Zustandsuntersuchung am Gebäude mit statischer Nachrechnung	190'000
08.05.2018	GR	Wirtschaftlichkeitsberechnung	60'000
04.07.2020	GV	Projektierungskredit zur Ausarbeitung eines Bauprojekts	1'500'000
27.10.2021	GR	Zusatzkredit für Planerwahlverfahren und Bauherrenvertretung	195'000



Die beiden Varianten im Vergleich **1:1 vs. Optima**

Variante 1:1 Sanierung

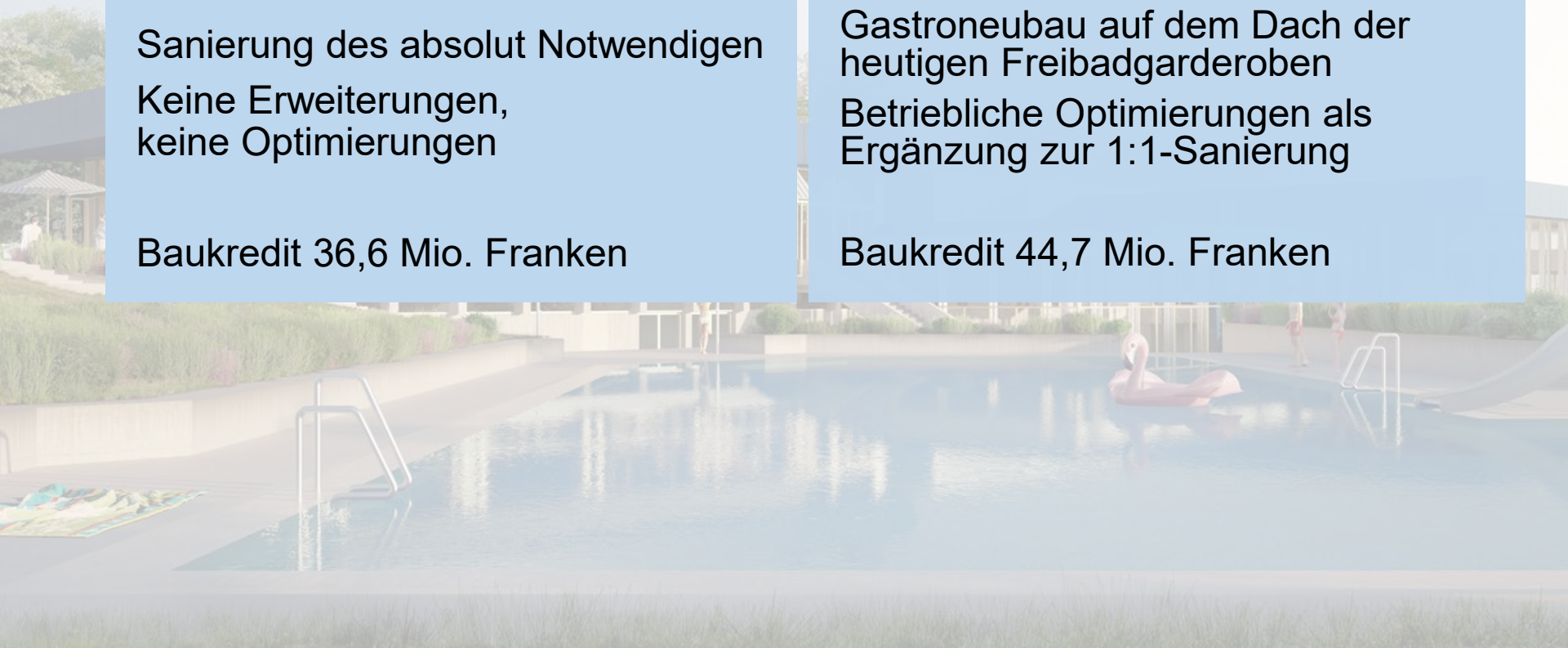
Sanierung des absolut Notwendigen
Keine Erweiterungen,
keine Optimierungen

Baukredit 36,6 Mio. Franken

Variante Optima

Gastroneubau auf dem Dach der
heutigen Freibadgarderoben
Betriebliche Optimierungen als
Ergänzung zur 1:1-Sanierung

Baukredit 44,7 Mio. Franken





Gemeinde Zollikon

Visualisierungen









Die beiden Varianten im Vergleich

Kostenvergleich (in Franken, inkl. MwSt.)

		1:1	Optima
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	2'277'000	2'438'000
BKP 2	Gebäude	29'290'000	37'165'000
BKP 4	Umgebung	3'997'000	4'260'000
BKP 5	Baunebenkosten	983'000	638'000
BKP 9	Ausstattung	53'000	199'000
Total		36'600'000	44'700'000



Die beiden Varianten im Vergleich

Mehrkosten gegenüber Schätzung (in Franken inkl. MwSt.)

Massnahmen	1:1	Optima
Instandsetzung 1:1 (ursprüngliche Kosten bei Optima)	32'810'000	35'900'000
PV-Anlage	820'000	820'000
Turnhalle Aussenhülle (Fassaden und Dach)	310'000	310'000
Aussenplatz Asphalt	280'000	280'000
Ersatz Wellnessbecken	450'000	450'000
Reserven 5%	1'733'500	2'115'500
Bauherrenseitige Kosten	200'000	300'000
Freibad- und Vereinsgarderoben		1'330'000
Schülergarderoben / Aufenthalt Personal, Büros		1'520'000
Eingang/Empfang		1'540'000



Die beiden Varianten im Vergleich

Betriebskosten

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



Empfehlung Gemeinderat **Variante Optima**

- ✓ Lösung betrieblicher Problemstellungen
- ✓ Deutliche Attraktivitätssteigerung Gastrobereich;
offen für die ganze Bevölkerung
- ✓ Erweiterung Schülerinnen- und Schülergarderoben
geschlechtsspezifisch getrennte Duschen
- ✓ Eigene Garderoben für Lehrpersonen und Vereine
- ✓ Neuer Kinderspielplatz, auch im Winterhalbjahr nutzbar
- ✓ Finanzierung aus eigenen Mitteln