



Gemeinderatskanzlei

Melanie Marday-Wettstein
+41 44 395 32 19
melanie.marday@zollikon.ch

Per E-Mail

An die Medien

3. Oktober 2022

Baukredit für die Sanierung des Fohrbachs kommt vors Volk

Am 27. November 2022 entscheiden Zollikons Stimmberechtigte an der Urne über den Baukredit für die Sanierung des Schwimmbads Fohrbach. Abgestimmt wird über zwei Varianten.

Nach intensiven Monaten der Planung konnte das Vorprojekt für die Sanierung des Hallen- und Freibads Fohrbach diesen Sommer abgeschlossen werden. Nun liegen die beiden Sanierungsvarianten für Zollikons beliebte Schwimmanlage vor: Der Souverän entscheidet am 27. November an der Urne darüber, ob das Bauwerk und die technischen Anlagen 1:1 saniert oder zusätzlich noch optimiert werden sollen. Die Kostengenauigkeit der Baukreditvorlage liegt bei +/- 15%.

Entscheiden sich die Stimmberechtigten für die Sanierungsvariante 1:1 mit Kosten von 36,6 Mio. Franken, wird das absolut Notwendige instand gesetzt. Die höheren Kosten gegenüber der aus der Vorstudie resultierenden Schätzung von 32,4 Mio. Franken beruhen auf der heute unverzichtbaren Solaranlage, der Instandstellung des defekten Wellnessbeckens und der Einplanung von Reserven. Das Schwimmbad wird nach heutigen Vorschriften ohne Erweiterungen und ohne betriebliche Optimierungen saniert, was bedeutet, dass es primär auf den neusten technischen Stand gebracht wird. Im Eingangsbereich muss der Gastrobereich aufgrund feuerpolizeilicher Vorgaben aufgehoben und durch Essens- und Getränkeautomaten ersetzt werden. Wird die Variante Optima mit Kosten von 44,7 Mio. Franken angenommen, entsteht als Ergänzung zur Sanierungsvariante 1:1 ein Gastroneubau auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben, der auch den Freibadkiosk integriert. Zudem können betriebliche Optimierungen vorgenommen werden. Bei beiden Varianten kann der Energieverbrauch um rund 20% gesenkt werden.

Gemeinderat empfiehlt Variante Optima

Der Gemeinderat empfiehlt dem Stimmvolk die Annahme der Variante Optima und schliesst sich somit der Empfehlung der Objektbaukommission an. Die Gründe für die Zustimmung der teureren Sanierungsvariante sind vielfältig und münden darin, dass sämtliche betrieblichen Problemstellungen mit der optimierten Sanierungsvariante gelöst werden können. So werden die Schülerinnen- und Schülergarderoben erweitert, die Duschen geschlechtsspezifisch getrennt und sowohl Lehrpersonen als auch Vereine erhalten ihre eigenen Garderoben. Eine deutliche Attraktivitätssteigerung erfährt der Gastrobereich als Anbau zum Hallenbad. In diesen integriert ist der Freibadkiosk, wodurch eine Optimierung der Abläufe und des Personalaufwand möglich ist. Zugleich kann die Photovoltaikanlage auf dem

Dach erweitert werden. Das neue Restaurationsangebot ist nicht nur für die Gäste des Schwimmbads, sondern für die ganze Bevölkerung zugänglich. Ebenfalls unabhängig vom Badebetrieb kann der neu geschaffene Kinderspielplatz auch im Winterhalbjahr genutzt werden.

«Für die Sanierungsvariante 1:1 sprechen auf den ersten Blick die tieferen Kosten», sagt der zuständige Gemeinderat André Müller. «Die Anforderungen an eine Badeanlage und die Bedürfnisse der Schwimmbadbesuchenden haben sich in den letzten Jahren jedoch markant verändert.» So sind bis heute die Schülerinnen- und Schülergarderoben nicht mit geschlechtergetrennten Duschen versehen, für die Schulklassen stehen lediglich sieben Duschen zur Verfügung, für die Lehrpersonen fehlen sie gänzlich. «Diese Zustände sind nicht mehr zeitgemäss und bei den stetig steigenden Schülerzahlen stellt dies den Schulschwimmunterricht täglich vor zusätzliche Herausforderungen». Auch steigt 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», führt André Müller weiter aus. Es kommt zu Platzmangel und längeren Wartezeiten. Neue Brandschutzvorschriften verunmöglichten künftig zudem einen Betrieb der Kassen und der Cafeteria in denselben Räumlichkeiten, so wie dies heute der Fall ist, weshalb bei der 1:1 Sanierung kein Gastrobereich im Hallenbad mehr möglich wäre.

Sinnvolle Photovoltaikanlage

Für die Mehrkosten gegenüber der Grobkostenschätzung aus der Vorstudie aus dem Jahr 2018 sind mehrere Faktoren verantwortlich. Stark ins Gewicht fällt dabei die Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Schwimmhallen zur Minderung der Energiekosten. Diese war ursprünglich als zusätzliche Option zur Abstimmung geplant. «Bei dem permanent hohen Stromverbrauch eines Schwimmbads und den aktuell steigenden Energiepreisen kann jedoch auf eine Photovoltaik-Anlage in der heutigen Zeit nicht mehr verzichtet werden», erläutert der Gemeinderat den Umstand, weshalb die Photovoltaik-Anlage nun in beiden Sanierungsvarianten vorgesehen ist. Weitere Kosten generiert die Sanierung des defekten Wellnessbeckens, ein Faktor, der zum Zeitpunkt der Vorstudie noch nicht bekannt war. Auch aktuelle Normen wie jene des Brandschutzes oder des hindernisfreien Bauens, der Komplettersatz der Wärmeerzeugung, nicht eingerechnete Reserven, die externe Bauherrenvertretung und nicht zuletzt die allgemeine Teuerung verursachten Mehrkosten.

Nicht Teil der Gesamtsanierung sind in beiden Varianten die bereits sanierten Gebäudeteile Hallenbadgarderoben und Saunaaanlage, die weiter ohne Anpassungen genutzt werden können. Nach aktueller Finanzplanung können beide Varianten aus eigenen Mitteln finanziert werden; ein Beitrag der kantonalen Sportförderung wird beantragt. Der Baubeginn ist für den Herbst 2024 geplant und die Fertigstellung im Frühjahr 2026 vorgesehen. Die beiden Urnen-Abstimmungsvarianten werden der Bevölkerung am 8. November 2022 anlässlich einer öffentlichen Infoveranstaltung vorgestellt.

*Informationsveranstaltung: Der Gemeinderat informiert über die beiden Sanierungsvarianten.
Dienstag, 8. November 2022, 19 Uhr, Gemeindesaal Zollikon.*

Weitere Auskünfte: Gemeinderat André Müller, andre.mueller@zollikon.ch, 044 395 32 07

[Bildlegenden: Visualisierungen des Gastronomieneubaus auf dem Dach der heutigen Freibadgarde-robe].

Die beiden Sanierungsvarianten im Vergleich

	Sanierungsvariante 1:1	Sanierungsvariante Optima
<i>Kosten</i>	Kredit über 36, 6 Mio. Franken	Kredit über 44, 7 Mio. Franken
<i>Inhalt</i>	Hauptaugenmerk liegt auf der Sanierung des absolut Notwendigen	Als Ergänzung zur 1:1-Sanierung Gastroneubau auf dem Dach der heutigen Freibadgarderoben sowie betriebliche Optimierungen
<i>Details</i>	Sanierung des Gebäudes und 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.	Gastroneubau als Anbau zum Hallenbad Mit dem Gastroneubau werden die heutigen getrennten Gastrobereiche Cafeteria (im Hallenbad) und der baufällige Freibadkiosk vereint. Neben den Hallen- und Freibadbesuchenden können so auch externe Gäste bedient werden. 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. Optimierungen Personalaufwand und Betrieb Der Personalaufwand kann optimiert werden, da beide Gastronomiebetriebe an einem Standort vereint sind. Diese Betriebsoptimierungen ermöglichen eine Senkung des Aufwands und der Betrieb kann verpachtet werden. Garderoben und Spielplatz Vergrößerungen der Schülerinnen- und Schülergarderoben mit geschlechtergetrennten Duschen sowie neue Garderoben für die Lehrpersonen. Im Sockelgeschoss des Anbaus entstehen neue Freibadgarderoben, die 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. Erweiterung der Photovoltaik-Anlage auf dem Dach des Gastroneubaus.