



## AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

**Sitzung vom 26. Oktober 2006**

Gesch. Nr. 21/06 Vorberatung: GPK

### **9.5 Finanzen.- Entnahme eines Beitrages aus dem Hans Wegmann-Fonds zur Errichtung eines Naturschwimmteiches in Bisikon.-**

---

#### **A n t r a g**

#### **Der Grosse Gemeinderat**

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

#### **b e s c h l i e s s t :**

1. Für die Sanierung des Bades Bisikon durch Errichtung eines Naturschwimmteiches wird ein Beitrag von Fr. 310'000.- (Kostendach) aus dem Hans-Wegmann-Fonds (Konto Nr. 2033.04) bewilligt.
2. Es wird davon Kenntnis genommen, dass Bau und Betrieb des Bades durch den Verein „Aktive Bisiker“ erfolgen.
3. Der Stadtrat wird inkl. Genehmigung des Betriebskonzeptes und Abschluss vertraglicher Vereinbarungen mit dem Verein „Aktive Bisiker“ mit dem Vollzug beauftragt.
4. Ziffer 1 dieses Beschlusses untersteht dem fakultativen Referendum.
5. Mitteilung an:
  - a) den Stadtrat, zweifach,
  - b) das Jugend- und Sportamt,
  - c) das Werkamt,
  - d) die Finanzverwaltung,
  - e) den Verein „Aktive Bisiker“, Präsidentin: Frau Ursi Tresch-Wintsch, Im Zwei 1, 8307 Bisikon.

-----

## W e i s u n g

### 1. Ausgangslage

Der Stadtrat hatte an seiner Sitzung vom 8. Juli 2004 Kenntnis genommen, dass das Bad Bisikon sanierungsbedürftig ist. Er setzte für die Abklärungen zur Weiterführung des Bades eine Arbeitsgruppe ein. Die baulichen, technischen und hygienischen Voraussetzungen für den Betrieb eines Schwimmbades sind nicht mehr erfüllt.

An seiner Sitzung vom 13. Januar 2005 beschloss der Stadtrat aufgrund der eingereichten Entscheidungsgrundlagen, eine entsprechende Projektierungsvorlage für einen Naturschwimmteich ausarbeiten zu lassen. Neben der Ausarbeitung des Detailprojektes waren noch folgende Punkte offen:

- Die Eigentumsverhältnisse nach der Sanierung waren klar aufzuzeigen.
- Rechtliche Fragen bezüglich der Werkhaftung mussten abgeklärt werden, damit die Stadt von jeglicher Haftung befreit ist.
- Zusammen mit dem Verein ‚Aktive Bisiker‘ sollte ein Konzept über den Betrieb des neuen Freibades erstellt werden. Dazu gehörte auch die Beantwortung der Frage, was mit dem Bad geschieht, wenn es die ‚Aktiven Bisiker‘ nicht mehr betreiben möchten.

Im 14. Juli 2005 hat der Grosse Gemeinderat den Fortbestand des Bades Bisikon grundsätzlich befürwortet und für die baulichen, rechtlichen und betrieblichen Abklärungen einen Projektierungskredit von Fr. 25'000.- zu Lasten des Hans Wegmann-Fonds gesprochen.

### 2. Eigentumsverhältnisse

Das bisherige Bad Bisikon befindet sich auf einem Grundstück, von welchem ein Teil der Stadt gehört (alt Kat.-Nr. 1967) und die Liegewiese in Privatbesitz ist (alt Kat.-Nr. 1968). Dieses Grundstück wird zur Bereinigung der Situation, unabhängig von der Zukunft des Bades, abgetauscht. Die Einwilligung des Eigentümers zum Landabtausch liegt vor und der Vollzug ist pendent. Bis zur Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sollte der Landabtausch grundbuchlich vollzogen sein.

Das Bad Bisikon liegt gemäss Zonenplan in der Landwirtschaftszone. Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, die vor 1972 erstellt wurden, besteht eine so genannte Bestandesgarantie. Bezüglich einer Sanierung der Anlage sieht das Amt für Raumordnung und Vermessung keine Schwierigkeiten. Nur bei einem grösseren Ausbau könnte seitens der Baudirektion verlangt werden, das Grundstück mit dem Bad der Erholungszone Ea, Sport/Spiel/Freizeit zuzuweisen. Bei der nächsten Zonenplan-Revision ist jedoch eine Umzonung zu prüfen.

Das Areal wird von einem nicht mehr in Betrieb befindlichen Landwirtschaftsweg (Genossenschaftsweg Kat.-Nr. 1966 ‚Im Bränneli‘) durchquert. Auf Anfrage ist die Unterhaltsgenossenschaft bereit, den Flurweg aufzuheben. Die Zustimmung des Amtes für Raumordnung und Vermessung wurde am 7. Juli 2006 verfügt.

### 3. Haftung und Baurechtsvertrag

Zu den Haftungsfragen im Falle einer Sanierung liegen Gutachten von Prof. Dr. Walter Fellmann vom 26. Mai 2004 und von Dr. Peter Baumberger vom 2. August 2006 vor. Im Letzteren heisst es: „Wird dem Verein ‚Aktive Bisiker‘ ein Baurecht am neu zu bildenden Grundstück eingeräumt, wird der Verein Eigentümer der Anlage und haftet gestützt auf OR 58.“

Die Projektpläne, die Versicherungsofferte und das Betriebskonzept wurden im Auftrag der Stadt am 2. August 2006 durch einen Baujuristen geprüft. Am 3. Oktober 2006 wurde durch Dr. Peter Baumberger der Entwurf des Baurechtsvertrages aufgesetzt.

Gegenstand des Baurechtsvertrages ist das Grundstück Kat.-Nr. 7218 mit einer Fläche von 1'526 m<sup>2</sup>. Der Baurechtsvertrag ist als nicht übertragbare Personaldienstbarkeit ausgestaltet. Das Baurecht besteht für mindestens 30 Jahre. Für das Land wird von der Stadt kein Baurechtszins erhoben. Der entgangene Zins gilt als Betriebsbeitrag. Die Stadt hat jederzeit das Recht, nach Einhaltung einer Kündigungsfrist das Grundstück mit allen Nutzungsgebäuden zurück zu fordern. Eine Heimfallentschädigung ist nicht geschuldet, weil der Restwert ohnehin um den Beitrag der Stadt gekürzt werden müssten.

Art und Umfang der Pflegearbeiten der Anlage durch die ‚Aktiven Bisiker‘ sind im Betriebskonzept geregelt. Sollten diese nicht mehr gewährleistet werden, ist bei einem vorzeitigen Heimfall keine Entschädigung geschuldet. Ein Rückbau des Bades wäre gemäss Lehnert Erb AG nicht notwendig. Der Teich könnte sich selbst überlassen werden.

Die Anlage soll für alle Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Illnau-Effretikon unentgeltlich zugänglich sein. Bei einer Überbelegung sind Einschränkungen möglich. Der Verein schliesst eine Betriebshaftpflichtversicherung mit einer Versicherungssumme von 5 Millionen ab. Der Badbetrieb kann wie bisher ohne Aufsicht weitergeführt werden, wenn die geforderte Auflage der Versicherungsgesellschaft (Einzäunung des Bades) erfüllt wird.

### 4. Zusammenarbeit ‚Aktive Bisiker‘ - Stadt

Der Verein ‚Aktive Bisiker‘ hat sich bereit erklärt, die Federführung bei der Sanierung des Bades zu übernehmen. Für die Projektleitung ist Herr Beni Tresch vorgesehen. Fachlich wird er von der Stadt durch den Leiter des Werkamtes unterstützt (Oberbau- und -projektleitung).

An der 16. Mitgliederversammlung des Vereins am 9. März 2005 beschlossen die Mitglieder, sich an den Kosten mit Fr. 30'000.00 zu beteiligen. Zudem sollen möglichst viele Fronarbeiten geleistet werden. Diese müssen noch genauer definiert und beurteilt werden. Folgende Fronarbeiten sind vorstellbar:

- Helfen bei Abbruch und Abräumen..
- Umgebungsarbeiten wie Verlegen von Platten und Verbundsteinen, Mithilfe bei Zaun.
- verschiedene Arbeiten nach Anleitung wie z.B. Holzroste bauen und bepflanzen der Anlage.

Der Betrieb des Naturschwimmbades wie bisher von den ‚Aktiven Bisikern‘ weiter geführt.

## 5. Kostenvoranschlag

Die Kosten für die Anlage mit Naturschwimmteich werden wie folgt veranschlagt:

Bau Naturschwimmteich (exkl. MWSt)	Fr. 237'000.-
Umgebungsarbeiten (exkl. MWSt)	Fr. 53'000.-
Bewilligung, Gutachten, Gebühren und Vermessung	Fr. 10'000.-
Diverses und Unvorhergesehenes	Fr. 25'000.-
MWSt und Rundung	<u>Fr. 25'000.-</u>
Total brutto	Fr. 350'000.-
./.. Finanzieller Beitrag Verein ‚Aktive Bisiker‘	Fr. 30'000.-
./.. Beitrag Fronarbeit ‚Aktive Bisiker‘ Fr. 10-15'000.-	<u>Fr. 10'000.-</u>
Beitrag der Stadt	<u>Fr. 310'000.-</u> =====

Es wird bezüglich Beitrag der Stadt ein Kostendach von Fr. 310'000.- zu Lasten des Hans Wegmann-Fonds festgelegt. Die Zweckbestimmung des Hans Wegmann-Fonds lautet: „Mit den Mitteln (Kapital und Ertrag) des Wegmann-Fonds werden Projekte und gemeinnützige Organisationen in Illnau-Effretikon getragen und unterstützt, welche (ergänzend zum Angebot der öffentlichen Hand) der Förderung von Aktivitäten zugunsten von Familien, Kindern und Jugendlichen sowie ihrer Einrichtungen (Erziehung, Ausbildung, Freizeitgestaltung etc.) dienen.“

Im Aufwandüberschuss nicht enthalten ist ein allfälliger Beitrag aus dem Sport-Toto-Fonds des Kantons Zürich. Dieser ist im Voraus nicht bezifferbar und würde an den Hans Wegmann-Fonds fallen bzw. vom Beitrag der Stadt abgezogen.

Sollte der Beitrag der Stadt nicht bewilligt werden, wäre für den Abbruch des heutigen Freibades mit Kosten von ca. Fr. 30'000.- bis 40'000.- rechnen. Das Becken konnte 2006 noch ein Mal gefüllt werden. Das Bad weist jedoch derartige Mängel auf, dass es ohne Sanierung geschlossen werden müsste.

### Folgekosten Naturschwimmteich

Die Stadt hat bisher die Schwemm-, Kehricht- und Wassergebühren des Bades Bisikon in der Höhe von ca. Fr. 5'000.- bis 9'000.- übernommen. In letzter Zeit sind die Kosten aufgrund des Wasserverlustes des Beckens gestiegen. Zusätzlich wurde den ‚Aktiven Bisikern‘ einen Beitrag von Fr. 5'000.- (Beschluss 10. Mai 1990) an die restlichen Unterhaltskosten gewährt. Die Betriebskosten des Naturschwimmteiches können erst nach dem ersten Betriebsjahr ermittelt werden, liegen jedoch voraussichtlich einiges tiefer als bisher. Gemäss Schätzungen sind die Betriebskosten bei einem Naturschwimmteich geringer und betragen insgesamt ca. Fr. 7'000.- pro Jahr. Der Beitrag der Stadt an die Betriebskosten soll mit Fr. 5'000.- pro Jahr unverändert bleiben.

Bisher wurde gemäss Gebrauchsleihvertrag (Beschluss vom 10. Mai 1990) kein Zins für das Grundstück des Bades Bisikon erhoben.

Entgangener Baurechtszins (Schätzung)	Fr. 1'000.-
Betriebskostenbeitrag	Fr. 5'000.-
Total Folgekosten	Fr. 6'000.-

## 6. Realisierung

Der Naturschwimmteich soll im Frühjahr 2007 angelegt und im Sommer eröffnet werden. Folgender Zeitplan wurde mit dem Verein abgesprochen und könnte, sofern der Grosse Gemeinderat den Antrag des Stadtrates bewilligt, umgesetzt werden:

- Kreditbewilligung durch den Grossen Gemeinderat	1. Februar 2007
- Baubewilligungsverfahren	Ende 2006
- Baufreigabe	Februar 2007
- Ausführung des Naturschwimmteiches	Frühling 2007
- Ausführung der Umgebungsarbeiten	Frühsommer 2007
- Reduzierter Betrieb	Sommer 2007
- Normaler Betrieb	Sommer 2008

Das Baugesuch als Teil der Projektierung wird demnächst eingereicht, damit der Terminplan eingehalten und das Bad 2007 saniert werden kann.

## 7. Zusammenfassung und Empfehlung

Der für viele Bisiker jeden Alters beliebte zentrale Treffpunkt der Dorfgemeinschaft soll erhalten bleiben. Die Erstellung eines Naturschwimmteiches ist landschaftlich und ökologisch gegenüber einem konventionellen Bad eine Aufwertung

Der Verein ‚Aktive Bisiker‘ ist bereit, sich finanziell wie auch mit unzähligen Stunden Engagement zu beteiligen. Die Mitglieder helfen bei der Sanierung mit und stellen den zukünftigen Badebetrieb sicher. Die Kosten werden vom Hans Wegmann-Fonds gedeckt. Hans Wegmann war ein Ur-Bisiker; er hat sich zeit seines Lebens für ein aktives Dorfleben eingesetzt. Die Beitragsleistung wäre ohne Zweifel auch in seinem Sinn.

Sachbearbeiter/innen: Stadträtin Amanda Rüegg, Jugend- und Sportvorstand,  
Monika Hofer, AL Jugend- und Sportamt,  
Dieter Fuchs, AL Werkamt.

HM/KE

Versandt:

30. Okt. 2006

Stadtrat Illnau-Effretikon

Martin Graf  
Stadtpräsident

Kurt Eichenberger  
Stadtschreiber

## Beilagen:

- Kostenvoranschlag Firma Lehnert Erb AG, Umbau im Schwimmbereich, vom 21. Dezember 2005
- Kostenvoranschlag Firma Lehnert Erb AG, Umgebungsgestaltung, vom 21. Dezember 2005
- Protokoll Mitgliederversammlung ‚Aktive Bisiker‘ vom 9. März 2005
- Plan 1:100
- Plan Grundstücks-Mutation Nr. 1393
- Entwurf Baurechtsvertrag
- Entwurf Betriebsordnung
- Entwurf Benutzungsordnung