

# STADTRAT

Antrag des Stadtrates  
vom 20. Februar 2007

---

Frei- und Hallenbad Bruggwiesen  
Gesamtsanierung  
Genehmigung Projektierungskredit

L2.2.7

---

Der Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 20. Februar 2007 sowie in Anwendung von Art. 35, Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung -

## BESCHLIESST:

1. Der Projektierungskredit für die Planung der Gesamtsanierung des Frei- und Hallenbades Bruggwiesen im Betrag von Fr. 480'000.-- wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 611.5030.102, bewilligt.
2. Mitteilung an:
  - Gemeinderat
  - Mitglieder der Objektbaukommission
  - Ressortvorstand Bevölkerungsdienste
  - Finanzvorstand
  - Leiter Bevölkerungsdienste
  - Betriebsleiter Bad
  - Finanzabteilung
  - Liegenschaftenverwaltung

PCLIS-Bruggwiesen\_Gesamtsan\_Projektierung

# Weisung

## 1. Ausgangslage

Das Frei- und Hallenbad Bruggwiesen wurde im Jahr 1975 erbaut und ist damit seit gut 30 Jahren in Betrieb. Insgesamt macht die Anlage nach wie vor einen gepflegten Eindruck. Der Freibadbereich mit grosszügig gestaltetem Liegebereich wurde im Laufe der Zeit mehrmals sanft saniert und modernisiert. Die vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen verhindern jedoch nicht, dass der Zahn der Zeit auch an der Badeanlage nagt. Zur Einhaltung baulicher und technischer Normen und Vorschriften drängt sich eine umfassende Sanierung auf. Ebenfalls entspricht das Angebot den heutigen Kundenanforderungen nicht mehr. Dies bedeutet, dass nebst dem Sanierungsumfang auch eine Attraktivitätssteigerung gewünscht wird. Der Stadtrat Opfikon hat mit Beschluss Nr. 87 vom 4. Mai 2004 und Nr. 162 vom 21. September 2004 für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes einen Kredit von total Fr. 103'000.-- bewilligt. Der entsprechende Auftrag wurde an die Kannewischer Ingenieurbüro AG, Zug, erteilt. Gleichzeitig wurde eine Begleitgruppe gewählt, bestehend aus Vorstand Bevölkerungsdienste (Vorsitz), Abteilungsleiter Bevölkerungsdienste, Liegenschaftsverwalter und Betriebsleiter Bad.

Das vorliegende Sanierungskonzept soll Entscheidungshilfe für die Festlegung des weiteren Vorgehens sein und als Grundlage für die Zukunft des Hallen- und Freibades Bruggwiesen dienen.

## 2. Geschichte

In Kurzform werden nachstehend die wichtigsten Anpassungs-/Ergänzungsarbeiten aufgelistet, welche bis heute im Hallen- und Freibad vorgenommen wurden:

- 1975 Eröffnung der Badanlage
- 1981 Duschenumbau
- 1986 Einbau Whirlpool  
Sanierung Gebäudedecke  
Ersatz Lüftung Schwimmhalle
- 1989 Neugestaltung Kiosk/Aufenthaltsraum
- 1990 Ersatz Eintrittsautomatik  
Begrünung Dachgarten Hallenbad  
Schifflibach im Kinderplanschbecken (Freibad) Neubau
- 1991 Einbau einer neuen Sauna  
Teil-Sanierung der Liegerampe  
Betonsanierung Freibad
- 1992 Erstellen einer Blitzschutzanlage
- 1993 Attraktivitätssteigerung im Bereich des Kinderplanschbeckens und Spielplatzes sowie Bau einer Flächenrutsche

- 1995 Ersatz der Telefonzentrale  
Ausbau der Alarmüberwachung  
Rinnensanierung im Hallenbad
- 1996 Wechsel des Energieträgers für die Raumheizung von Oel auf Gas  
Erneuerung Lüftung Garderoben/Sauna  
Treppeneinbau zwischen Halle und Restaurant
- 1997 Anpassung der Chlorgasräume an die SIA-Norm 312/1,2 (Störfallverordnung)  
Ersatz Akustikanlage und Komplettierung Alarmsystem  
Sanierung Whirlpool (Beschichtung)
- 1998 Einbau einer automatischen Chlorgasmessung und -dosierung im Hallenbad
- 1999 Flachdachsanierung (Hallenbad)
- 2000 Einbau einer automatischen Chlorgasmessung und -dosierung im Freibad
- 2002 Neubau der Liegerampe
- 2003 Einbau eines Behindertenlifts im Hallenbad
- 2004 Erneuerung sämtlicher Duschen im Hallenbad
- 2005 Sofortmassnahmen gem. Sanierungskonzept
- 2006 Sanierung der Bodenheizungen  
Teilersatz der Telefonzentrale  
Teilersatz der Heizungssteuerung

### 3. Geschätztes Gesamtinvestitionsvolumen

Die Gesamtinvestition nach Massgabe des Sanierungskonzepts (exkl. die bereits ausgeführten Sofortmassnahmen) setzt sich aus folgenden Teilbereichen zusammen:

Sanierung der technischen Infrastruktur		Fr. 5'050'000.--
Attraktivitätssteigerungen	Hallenbad, 1. Priorität	Fr. 4'630'000.--
	Freibad, 1. Priorität	<u>Fr. 390'000.--</u>
Total ohne Gebäudesanierung		<u>Fr. 10'070'000.--</u>
Gebäudesanierung	Aussenhülle	Fr. 3'000'000.--
	Innenverkleidung	<u>Fr. 2'000'000.--</u>
Total Gebäudesanierung	(grobe Kostenschätzung)	<u>Fr. 5'000'000.--</u>
<b>Gesamtinvestition</b>		<b><u>Fr. 15'070'000.--</u></b>

Die Attraktivitätssteigerungen in 2. Priorität gemäss Sanierungskonzept im Umfang von Fr. 3'780'000.-- im Hallenbad und von Fr. 620'000.-- im Freibad sollen primär aus Kostengründen nicht realisiert werden.

### 3.1 Sanierung der technischen Infrastruktur

Das vorliegende Sanierungskonzept zeigt auf, dass die im Jahr 1975 eröffnete Badanlage laufend gepflegt und unterhalten wurde. Zudem sind ergänzend dazu auch diverse Sanierungs- und Verbesserungsmaßnahmen durchgeführt worden. Das seit der Eröffnung vorhandene Wasserflächen- und Nutzungsangebot ist jedoch praktisch gleich geblieben.

Die Bestandesanalyse ergibt, dass altersbedingt sowie in Anpassung an die heute geltenden Vorschriften, Normen und Sicherheitsrichtlinien umfangreiche Sanierungsmaßnahmen - speziell der technischen Anlagen - zwingend erforderlich sind. Diese dienen ausschliesslich der Substanzerhaltung und sind nach der zeitlichen Dringlichkeit aufgeführt. Die daraus resultierende Grobkostenschätzung ergibt ein hohes Sanierungsvolumen von Fr. 5'050'000.--, welches jedoch für die Badegäste kaum sichtbar und wahrnehmbar sein wird. Schwerpunktmässig handelt es sich dabei um die Bereiche Heizung, Lüftung, Sanitär, Elektro und Badewasser. Sofortmassnahmen in der Höhe von Fr. 188'000.-- wurden mit Stadtratsbeschluss Nr. 2005-043 vom 8.03.2005 bewilligt und sofort ausgeführt.

Kurzfristige Massnahmen	Fr. 854'000.--
Mittelfristige Massnahmen	Fr. 3'229'000.--
Langfristige Massnahmen	<u>Fr. 967'000.--</u>
<b>Total Sanierung technische Infrastruktur</b>	<b><u>Fr. 5'050'000.--</u></b>

Aus betrieblichen Gründen ist eine etappierte Sanierung im Hallenbadbereich nicht und im Freibad nur unter erschwerten Bedingungen machbar. Insbesondere ist eine vollständige Schliessung des jeweiligen Bereichs während der Bau- und Installationsarbeiten unumgänglich. Deshalb wird vorgesehen, das Hallenbad während der Bauphase zu schliessen und alle Sanierungsarbeiten in einem Schritt auszuführen. Hingegen dürfte es möglich sein, die Freibadsaison allenfalls nur leicht durch eine etwas verkürzte Betriebsdauer zu beschneiden.

### 3.2 Attraktivitätssteigerungen

Wie aus dem Sanierungskonzept ersichtlich, besteht in der näheren und weiteren Umgebung der Stadt Zürich im Badanlagebereich eine vielseitige Konkurrenz. Insbesondere durch spezifische Angebote könnten die Zielgruppen Kinder und Senioren vermehrt gewonnen werden. Die entsprechenden Bedürfnisse sind über eine Bedarfsanalyse noch zu ermitteln bzw. zu erhärten.

Mögliche Konzeptlösungen wurden im Sanierungsbericht bereits auf die erwähnten Zielgruppen ausgerichtet. Es werden Attraktivitätsmassnahmen empfohlen, welche modulartig nach Prioritäten geordnet folgende Investitionen ergeben (Grobkostenschätzung):

### 3.2.1 Bereich Hallenbad

#### 1. Priorität:

Modul 1: Kinderplanschbecken	Fr. 350'000.--
Modul 2: Liege- und Wärmezone	Fr. 60'000.--
Modul 3: Beauty-Bereich	Fr. 40'000.--
Modul 4: Aktivbecken	Fr. 1'800'000.--
Modul 5: Variobecken	Fr. 2'200'000.--
Modul 6: Whirlpool	Fr. <u>180'000.--</u>

**Total 1. Priorität** **Fr. 4'630'000.--**

#### 2. Priorität (nicht zur Realisierung vorgesehen)

Modul 7: Wasserrutschbahn	Fr. 1'100'000.--
Modul 8: Kleiner Wellnessbereich	Fr. 380'000.--
Modul 9: Erholungsbecken	Fr. 1'500'000.--
Modul 10: Liegezonen aussen/innen	Fr. 640'000.--
Modul 11: Liegegalerie	Fr. <u>160'000.--</u>

**Total 2. Priorität** **Fr. 3'780'000.--**

**Total Attraktivitätssteigerungen Bereich Hallenbad** **Fr. 8'410'000.--**

### 3.2.2 Bereich Freibad

#### 1. Priorität

Modul 12: Zentraler Kinderbereich	Fr. 280'000.--
Modul 13: Fun-Springerbecken	Fr. <u>110'000.--</u>

**Total 1. Priorität** **Fr. 390'000.--**

#### 2. Priorität (nicht zur Realisierung vorgesehen)

Modul 14: Ballspiel-Bereich	Fr. 250'000.--
Modul 15: Sonnenbeheizung der FB-Becken	Fr. <u>370'000.--</u>

**Total 2. Priorität** **Fr. 620'000.--**

**Total Attraktivitätssteigerungen Bereich Freibad** **Fr. 1'010'000.--**

### 3.3. Gebäudesanierung

Die im Konzept aufgeführten Sanierungs- und Attraktivitätssteigerungsmassnahmen enthalten keine Positionen für die Gebäudehülle und die Innenverkleidung. Da sich jedoch auch hier im Verlauf der Jahre ein erheblicher Renovationsbedarf aufgestaut hat, ist es sinnvoll, diesen im Rahmen einer Gesamtsanierung ebenfalls einzubeziehen. Die von der Liegenschaftenverwaltung vorgenommene, sehr grobe Kostenschätzung ergibt folgendes zusätzliches Investitionsvolumen:

Gebäude Aussenhülle	Fr. 3'000'000.--
Gebäude Innenverkleidung	<u>Fr. 2'000'000.--</u>
<b>Total Gebäudesanierung</b>	<b><u>Fr. 5'000'000.--</u></b>

### 4. Projektierungskredit

Je nach Umfang der Sanierungsmassnahmen fällt ein höherer oder tieferer Projektierungskredit an. Gemäss Offerte der Kannewischer Ingenieur AG bzw. der Publics (Submission) beträgt dieser bis und mit Kostenvoranschlag:

#### a) für die Gesamtsanierung Hallen- und Freibad

(inkl. Bauherrenvertretungsmandat/Projektierungsmanagement)	Fr. 410'000.--
Submissionskosten (Publics)	Fr. 35'000.--
Unvorhergesehenes	<u>Fr. 35'000.--</u>
<b>Total Projektierungskredit für Hallen- und Freibad</b>	<b><u>Fr. 480'000.--</u></b>

Im Rahmen einer Kontaktnahme mit der Rechnungsprüfungskommission äusserte diese den Wunsch, auch eine Variante zu prüfen, in der das Hallenbad vollständig geschlossen und nur das Freibad saniert und weiter betrieben wird. Grund für dieses Begehren war nicht zuletzt der bedeutend kleinere Aufwand, der im Sanierungskonzept dem Freibad zugeordnet wird. Allerdings ist zu bedenken, dass ein beträchtlicher Teil der technischen Sanierungsmassnahmen auch für das Freibad allein unabdingbar sind, in den Aufstellungen aber dem Hallenbad zugeordnet werden. Ausserdem kann das heutige Areal des Hallenbad-Gebäudes nur dann vernünftig einer neuen Nutzung zugeführt werden, wenn die gesamte technische Infrastruktur inkl. Restaurant und Kasse vollständig neu errichtet wird. Die möglichen Einsparungen im Investitionsbereich durch den Verzicht auf das Hallenbad werden deshalb in keinem günstigen Verhältnis zur reduzierten Nutzung der Anlage stehen.

Die Betriebskosten eines reinen Freibades wären zweifellos deutlich geringer. Allerdings würde auch während der Schliessungsmonate Personal benötigt, und es dürfte schwierig sein, geeignetes Saisonpersonal zu finden. Ausserdem würde das Angebot markant beschnitten. Die heutigen Bedürfnisse der Schule könnten nicht mehr abgedeckt werden. Diverse Angebote für Erwachsene und Senioren würden verschwinden, und die attraktive Verbindung von Hallen- und Freibad im Sommer ginge verloren. Dasselbe gilt für die Nebenbetriebe wie Sauna, Massage, Kosmetik usw., beziehungsweise diese müssten in einem Ersatzbau untergebracht werden.

**b) für die Gesamtsanierung nur Freibad**

(inkl. Bauherrenvertretungsmandat/Projektierungsmanagement)	Fr.	140'000.--
Submissionskosten (Publics)	Fr.	35'000.--
Unvorhergesehenes	Fr.	<u>35'000.--</u>
<b>Total Projektierungskredit nur Freibad</b>	<b>Fr.</b>	<b><u>210'000.--</u></b>

Diese Kosten verstehen sich als Mehraufwand für die Ausarbeitung einer zusätzlichen Variante zur Gesamtprojektierung von Hallen- und Freibad.

Aus obigen Erwägungen beantragt der Stadtrat, lediglich die Gesamtsanierung von Hallen- und Freibad zu projektieren und auf einen Projektierungskredit für eine Variante mit Verzicht auf das Hallenbad nicht einzutreten.

**5. Termine**

a) für die Gesamtsanierung Hallen- und Freibad	
Planungs- und Projektierungsphase	ca. 17 Monate
Bauphase (Erfahrungswert anderer Gemeinden/Städte)	<u>ca. 16 Monate</u>
Total Realisierungsdauer	<u>ca. 33 Monate</u>
b) für die Gesamtsanierung nur Freibad	
Planungs- und Projektierungsphase	ca. 5 Monate
Bauphase (Erfahrungswert anderer Gemeinden/Städte)	<u>ca. 8 Monate</u>
Total Realisierungsdauer	<u>ca. 13 Monate</u>

Im Voranschlag 2007 und im Finanzplan 2006/10 ist folgende zeitliche Abfolge der Investitionen enthalten:

2007	300'000.--
2008	300'000.--
2009	700'000.--
2010	5'500'000.--
2011	11'000'000.--

Die Bauphase fällt demnach schwergewichtig erst auf die Jahre 2010/11. Mit Blick auf die Planungssicherheit, vor allem aber auch auf allenfalls notwendige, rasch auszuführende Arbeiten ist eine möglichst frühzeitige Kreditbewilligung erwünscht. Andernfalls besteht die Gefahr, dass unumgängliche Arbeiten ausgeführt werden müssen, obwohl die Zukunft des Bades ungewiss ist.

**6. Sicherheitsaspekte**

Die Wasserdesinfektion im Hallen- und Freibad erfolgt konventionell mit druckverflüssigtem Chlor. Das Handling, der Transport und die Anlieferung der unter Druck stehenden Stahlzylinder (im Sommer bis 12 Stück pro Lieferung) erfolgt nicht gefahrlos. Bei einem Zwischenfall mit Chlor (Giftklasse 1) haben Mensch und Natur je nach Austrittsmenge keine Überlebenschancen. Bei der letzten Kontrolle durch das Kantonale

Amt für Störfallvorsorge im Jahr 2002 wurden der Raum, die Anlage und die Sicherheit als gut befunden. Bemängelt wurde jedoch die Handhabung durch das Badepersonal und der Strassentransport, verbunden mit der Auflage, die ganze Chlordesinfektion bis Ende 2007 zu überdenken bzw. zu verbessern. Bei der geplanten Hallen- und Freibadsanierung ist von einer erneuten Überprüfung durch die zuständige kantonale Amtsstelle auszugehen, da heute absolut gefahrlose Alternativen (Elektrochlor, Granulat) vorhanden sind. Die baulichen sowie die technischen Installationen sind am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und verursachen immer höhere Betriebskosten. So sind z.B. die Sicherheitsnachweise für die Elektroinstallationen nur noch mit hohen Installationskosten zu erbringen. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist die vorgesehene Gesamtsanierung daher dringend notwendig. Mit Wärmerückgewinnungsmassnahmen beim Energieverbrauch, bei der Lüftung und der Badewasseraufbereitung sowie mit einer Komplettsanierung der Gebäudehülle nach den heutigen Wärmedämmstandards besteht ebenfalls ein nicht zu unterschätzendes Einsparpotenzial. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte sind deshalb entsprechende Massnahmen auf ihre Wirtschaftlichkeit hin zu überprüfen. Zudem sind bei einer Gesamtsanierung auch nicht alltägliche Konzeptlösungen zu evaluieren, wie z.B. die Nutzung der Geothermik, der Photovoltaik oder die Wärmerückgewinnung für die Aufheizung des Freibades zur Verlängerung der Saison.

## **7. Schlussbemerkung**

Der Stadtrat vertritt die Ansicht, dass aufgrund der vorstehenden Erläuterungen nur eine Gesamtsanierung von Hallen- und Freibad inkl. Gebäudehülle in Frage kommt. Für die Realisierung des Bauprojektes ist deshalb die Vorlage eines Rahmenkredites zu Händen der Volksabstimmung geplant. Ein Verzicht auf den Betrieb eines Bades – gleichbedeutend mit dessen Abriss – oder die Reduktion auf ein Freibad würde den unwiederbringlichen Verlust eines wertvollen und geschätzten Angebots für die gesamte Bevölkerung bedeuten.

## **8. Antrag**

**Dem Gemeinderat wird beantragt, für die Projektierung der Gesamtsanierung des Hallen- und Freibades Bruggwiesen einen Kredit von Fr. 480'000.-- zu bewilligen.**

Opfikon, 20. Februar 2007/PC

SCFID-Bruggwiesen\_San\_Weisung

NAMENS DES STADTRATES

Der Präsident:    Der Verwaltungsdirektor:

W. Fehr

H.R. Bauer