

Sanierung und  
Attraktivitätssteigerung des

# Hallenbades Geroldswil

Urnenabstimmung vom  
9. Juni 2013





Badeaufsicht mit optimalem Blick auf die gesamte Schwimmhalle

# Inhaltsverzeichnis

Bestimmen Sie über die Zukunft des Hallenbades mit.

Ausgangslage	04
Antrag	06
Sanierung mit Attraktivitätssteigerung	08
Sanierung ohne Attraktivitätssteigerung	14
Folgen einer Ablehnung	15
Kosten und Finanzierung	16
Fahrplan	19
Abschied Rechnungsprüfungskommission	19

# Ausgangslage

Das Hallenbad Geroldswil ist Bestandteil der Zentrumsüberbauung. Es wurde 1974 erbaut und dient seither mit kombiniertem Schwimmer- und Sprungbecken und einem Nichtschwimmerbecken verschiedenen Aktivitäten: dem Schwimmen, dem Schulschwimmen, der Wassergewöhnung, dem Übungsschwimmen in Gruppen, der Wassergymnastik, dem Sporttauchen und dem Vergnügen.

Das Hallenbad wurde in den vergangenen 40 Jahren stets unterhalten, gewartet und gut gepflegt. Ein Hallenbad und die Anlagenteile werden aber stark beansprucht und abgenutzt. Damit die Bausubstanz, die Haus- und Schwimmbadtechnik in einem guten Zustand erhalten werden konnten, wurden immer wieder kleinere Sanierungsmassnahmen vorgenommen.

Im Jahr 2007 wurden sämtliche Zentrumsliegenschaften einer umfassenden Zustandsbeurteilung, in welcher auch das Hallenbad enthalten war, unterzogen. Als Folge der Untersuchungen und Abklärungen wurde im Jahr 2008 in einer ersten Etappe die gesamte Badewassertechnik im Hallenbad saniert.

Obwohl der bauliche Zustand des rund 40-jährigen Hallenbades nicht alarmierend ist, stehen kurz- und mittelfristig weitere werterhaltende Sanierungsmassnahmen an. Auch das bestehende Angebot und die Infrastruktur, insbesondere die Garderoben und die Raumanordnung für die Badeaufsicht, genügen den heutigen Anforderungen nicht mehr. Der Projektumfang wurde aufgrund von Untersuchungen, Abklärungen und Bedürfnissen abgesteckt.

Nicht weiter verfolgt wurden unter Berücksichtigung der finanziellen Auswirkungen weitergehende Attraktivitätssteigerungen im grösseren Umfang (Ausbau Wellness- und Spabereich, Sonnenterrasse, Dachterrasse mit Wintergarten, Wasserrutsche etc.).

In der Folge erarbeitete die Hunziker Betatech AG, Winterthur – ein auf Bäder spezialisiertes Unternehmen – ein erweitertes Vorprojekt mit Kostenschätzung (datiert 18. Januar 2013/ 13. Februar 2013) und ermittelte den Sanierungsumfang des Hallenbades mit möglichen Angebotserweiterungen. Mit dem Projekt wird der Weiterbetrieb der Anlage langfristig sichergestellt, die

Sicherheit der Badegäste optimiert und gestiegenen Bedürfnisse der Benutzerinnen und Benutzer abgedeckt.

einem kleinen, attraktiven Wellnessangebot genutzt werden. Es soll kein Erlebnis- oder Wellnessbad werden.

**Das Hallenbad bleibt ein Schwimmbad mit einem kleinen, attraktiven Wellnessangebot.**

Das Geroldswiler Hallenbad soll auch weiterhin als reines Schwimmbad mit

Das Hallenbad leistet einen wichtigen Beitrag zur Gesundheitsförderung der gesamten Bevölkerung, ergänzt das vielseitige Angebot für eine sinnvolle Freizeitgestaltung für Personen jeden Alters, steigert die Standortattraktivität von Geroldswil, dient als Treffpunkt und nicht zuletzt als wichtige Infrastruktur für die sportlich ausgerichteten Aktivitäten von Schulen und zahlreichen Vereinen.



Helle, klassisch-modern gestaltete Schwimmhalle

# Antrag

Gemäss Art. 8 Ziffer 2 der Gemeindeordnung befinden die Stimmberechtigten an der Urne über neue einmalige Ausgaben von mehr als Fr. 2'000'000.00. Es werden zwei Projektvarianten mit einer Stichfrage im Sinne von § 94b Abs. 2 des Gemeindegesetzes zur Abstimmung vorgelegt. Damit wird der Bevölkerung die Gelegenheit geboten, über die bevorzugte Sanierungsvariante und somit die Zukunft des Hallenbades entscheidend mitzubestimmen.

Den Stimmberechtigten werden die zwei Sanierungsvarianten und die Stichfrage wie folgt vorgelegt:

## Stimmzettel 1

*Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?*  
Bruttokredit von Fr. 6'880'000.00 für die werterhaltende Sanierung, die Optimierungsmassnahmen für Betrieb und Gäste sowie für die zusätzlichen Attraktivitätssteigerungen im Hallenbad Geroldswil (Variante 1)

## Stimmzettel 2

*Wollen Sie folgende Vorlage annehmen?*  
Bruttokredit von Fr. 5'730'000.00 für die werterhaltende Sanierung sowie die Optimierungsmassnahmen für Betrieb und Gäste im Hallenbad Geroldswil (Variante 2)

## Stimmzettel 3

*Welche der beiden Varianten soll umgesetzt werden, falls beide vorgeschlagenen Varianten von den Stimmberechtigten angenommen werden?*

Variante 1 (Sanierung, Optimierung, Attraktivitätssteigerung)

Variante 2 (Sanierung, Optimierung)

## Antrag des Gemeinderates

Das Hallenbad ist für Geroldswil bedeutend und geniesst einen sehr guten Ruf. Es steht der gesamten Bevölkerung, den Arbeitnehmenden, den Hotelgästen, den Schulen, den zahlreichen Vereinen (z.B. SLRG) und Privatpersonen mit den ergänzenden Sport- und Freizeitangeboten (z.B. Schwimmschule, Tauchschule, Aquafit) zur Verfügung. Dieses breite Angebot und die Infrastruktur wiederum locken auch auswärtige Personen ins Hallenbad. Speziell hervorzuheben ist, dass Geroldswiler Kinder im Schwimmsportunterricht in der Primarschule an das Wasser gewöhnt werden und Schwimmen lernen.

Das Hallenbad verzeichnete während den letzten drei Jahren durchschnittlich rund 57'000 Eintritte pro Jahr. Ein Viertel oder rund 15'000 Eintritte entfallen auf die Kindergarten- und Primarschülerschaft.

Kleinkinder, Jugendliche und Erwachsene sollen im Geroldswiler Hallenbad ein ansprechendes Angebot finden. Das vorliegende Projekt deckt die wichtigen Elemente für ein modernes Bad ab, um langfristig eine attraktive Freizeitanlage von Geroldswil zu bleiben. Das Hallenbad wird die Benutzerinnen und Benutzer weiterhin erfreuen.

Dem Gemeinderat ist es deshalb ein Anliegen, einerseits die sanierungsbedürftigen Teile zu erneuern um somit einen längerfristigen Weiterbetrieb des Hallenbades sicher zu stellen und andererseits Attraktivitätsmassnahmen umzusetzen, um den Anforderungen eines modernen, für verschiedene Zielgruppen, attraktives Hallenbad zu bleiben.

Ein Hallenbad für Kleinkinder, Jugendliche und Erwachsene als Standortvorteil.

Der Gemeinderat empfiehlt deshalb den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, dem Bruttokredit von Fr. 6'880'000.00 für die werterhaltende Sanierung, die Optimierungsmassnahmen für Betrieb und Gäste sowie für die zusätzlichen Attraktivitätssteigerungsmassnahmen gemäss der vorgeschlagenen Variante 1 zuzustimmen.



Ansicht Westfassade

# Sanierung mit Attraktivitätssteigerung (Variante 1)

Um den Fortbestand des Hallenbades zu sichern und den Wert der Anlage zu erhalten, muss dieses umfassend saniert werden. Das Erscheinungsbild wird nach der Sanierung vor allem in Bezug auf die Materialwahl und Farbgestaltung sowie der Umgestaltung des Eingangs- und Garderobensbereichs für die Besucher spür- und sichtbar sein. Neben der Sanierung und Instandstellung der bestehenden Bausubstanz und Hallenbadinfrastruktur werden durch verschiedene Massnahmen zusätzlich auch betriebliche Abläufe verbessert, die minimale Auswirkungen auf die Raumgestaltung haben. Es ist davon auszugehen, dass nach der Sanierung die Energie-, Betriebs- und Unterhaltskosten sinken werden.

Nebst den werterhaltenden Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen wird mit dem Neubau eines Kinderplanschbeckens und einer Kletterwand die Attraktivität des Hallenbades erhöht. Das Hallenbad kann durch die Sanierung und Attraktivitätssteigerung den heutigen Ansprüchen unterschied-

licher Zielgruppen gerecht werden und ist gegenüber umliegenden Hallenbädern konkurrenzfähig.

## Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen im Detail

### Energetische Massnahmen

Die Gebäudehülle (Schwimmhalle) ist noch aus dem Erstellungsjahr und entspricht nicht mehr den heutigen gesetzlichen energetischen Anforderungen. Die verglaste Aussenfassade wird insgesamt ersetzt und mit einem höheren Glasflächenanteil versehen. Im Bereich des Nichtschwimmerbeckens wird eine Akustikdecke eingebaut.

### Schwimmhalle

Die Schwimmhalle wird durch ein helles, klassisch modernes Farb- und Lichtkonzept aufgewertet und barrierefrei, d.h. behindertengerecht, gestaltet.

Das Schwimmerbecken wird neu abgedichtet und mit neuen Unterwassercheinwerfern ausgerüstet. Die Unterwasserbeleuchtung verbessert den

Einblick von oben ins Wasser und erhöht somit die Sicherheit der Badegäste.

Das gesamte Hallenbad wird behindertengerecht und sicherer.

In der Schwimmhalle und Saunazonen sind standardmässig Notrufsäulen vorgesehen, die bei einem Notfall oder Ereignis mittels Nottaster einen Alarm auslösen.

Um die Sicherheit der Badenden weiter zu erhöhen, wird geprüft, ob ein Unterwasserdetektionssystem installiert werden soll. Hinter Bullaugen oder im Becken würden Videokameras installiert, die in Echtzeit den Tiefenbereich des Schwimmbeckens überwachen. Wenn das System in einem definierten Bereich eine absinkende, reglose Person entdeckt, würde Alarm ausgelöst.

### Sanitärleitungen

Die bestehenden Leitungen sind grösstenteils in einem guten Zustand und werden nur dort ersetzt, wo bauliche Veränderungen durchgeführt werden (Garderoben-, Spa- und Personalbereich).

### Lüftungsanlage

Das vorhandene Zu- und Abluftsystem

ist wirtschaftlich und in einem guten Zustand. Neuinstallationen der Luftverteilung sind nur vereinzelt notwendig.

### Elektroanlagen

Die Hauptverteilung, Sicherungsabgangsfelder und Zähler stammen aus dem Jahr 1980. Daher ist ein Ersatz der Stromverteilung nötig. In der Sauna-, Hallenbad-, Garderoben- und Eingangszone sowie bei der Haustechnik- und Badewassertechnikanlagen sind einzelne Elektrounterverteilungen geplant.

### Kassenbereich und Eingang

Der gesamte Eingangsbereich soll heller, behindertengerecht und kundenfreundlicher gestaltet werden. Im Kassenbereich entsteht ein kleiner, begehrter Shop und der Vorraum des Eingangsbereichs wird als Lounge umgestaltet. Der Eingangsbereich soll mit einem neuen Videoüberwachungs- und einem neuzeitlichen Kassensystem ausgestattet werden.

### Badaufsicht und Nebenräume

Die bestehenden Räume bieten zwar genügend Platz, dem Aufsichtspersonal jedoch nur eine eingeschränkte Sicht auf die Wasserflächen. Die nicht mehr benötigte Treppe zum Dach beim Nichtschwimmerbecken wird abgebrochen. Auf der gewonnenen Fläche wird ein neuer, verglaster Raum für die Aufsichtspersonen entstehen, welche

dadurch eine optimale Sicht auf die gesamte Schwimmhalle erhalten. Die Sicherheit der Badegäste wird durch diese Massnahme entscheidend erhöht.

### **Sauna**

Das bestehende Saunakonzept hat sich bewährt. Sämtliche Einrichtungen sind jedoch veraltet und werden komplett erneuert. Der Grundriss der Sauna wird nur geringfügig verändert und die Einbauten bleiben am selben Ort. Die Sauna ist neu über eine direkte Verbindung in die Schwimmhalle erschlossen. Damit die Räumlichkeiten grösser und heller wirken, trennen Glaselemente diese voneinander ab.

### **Garderoben mit Nebenräumen**

Das Hallenbad wird mehrmals wöchentlich durch den obligatorischen Schwimmsportunterricht der Primarschule belegt. Aufgrund der heutigen Garderobenanordnung bestehen zu wenige, nach Geschlechtern getrennte Umziehmöglichkeiten. Das neue Garderobekonzept sieht vier Sammelgarderoben sowie ausreichend geschlechtsneutrale Umziehkabinen und Schliessfächer vor.

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben ist zudem eine separate, behindertengerechte Garderobe einzubauen.

Die Solarien und der Massageraum werden neu platziert.

### **Duschen und Toiletten**

Die Duschen und die Toiletten werden neu gestaltet und erschlossen.

### **Attraktivitätssteigerungsmassnahmen im Detail**

#### **Kinderplanschbecken**

Das Hallenbad bietet Familien mit Kleinkindern gegenwärtig nur ein sehr eingeschränktes Badeangebot. Um das Hallenbad für diese Zielgruppe attraktiver zu gestalten, soll ein Kinderplanschbecken (z.B. mit Wasserpilzen, Springbrunnen) angebaut werden. Durch diese zusätzliche Attraktion wird das gesamte Bad ganz allgemein und der gesamte Nichtschwimmerbereich im Speziellen insbesondere für Familien mit Kleinkindern aufgewertet.

#### **Kletterwand**

Nicht nur für Familien mit Kleinkindern sondern auch für Jugendliche, Erwachsene und Familien mit älteren Kindern soll das Hallenbad nach der Sanierung an Attraktivität gewinnen. In der Sprungbucht bleibt nur das Sprungpodest bestehen. Anstelle des Sprungbrettes, welches aus Sicherheitsgründen rückgebaut werden muss, wird deshalb eine nur vom Wasser zugängliche, bfu-konforme Kletterwand montiert.



Neugestalteter Saunabereich mit Glaselementen



- 01 Kinderplanschbecken (z.B. mit Wasserpilzen, Springbrunnen)
- 02 Ersatz der Aussenfassade, helle, moderne und behindertengerechte Gestaltung der Schwimmhalle sowie Installation von neuen Unterwasserscheinwerfern
- 03 Kletterwand und Plattform in der Sprungbucht
- 04 Gesamterneuerung des Wellnessbereichs mit Zugang von der Schwimmhalle
- 05 Neuordnung und –erschliessung der Duschen und Toiletten
- 06 Neues Garderobekonzept mit vier Sammelgarderoben und geschlechtsneutralen Umziehkabinen
- 07 Neubau verglaster Raum für die Aufsichtspersonen mit optimaler Sicht auf die gesamte Schwimmhalle
- 08 Neugestaltung des Kassen- und Eingangsbereichs mit begehbarem Shop und Lounge im Vorraum

# Sanierung ohne Attraktivitätssteigerung (Variante 2)

Mit dieser Variante würden, mit Ausnahme der zusätzlichen Attraktivitätssteigerungsmassnahmen, die gleichen Sanierungs- und Optimierungsmassnahmen wie in der Variante 1 umgesetzt und somit die primären Zielsetzungen erreicht.

Mit dem Verzicht auf die Attraktivitätssteigerungsmassnahmen können Kosten in der Höhe von 1.15 Millionen Franken eingespart werden. Mit dieser Variante wird jedoch kein Mehrwert erzielt, sondern Bestehendes einfach erneuert und modernisiert erhalten.



Helle, klassisch-modern gestaltete Schwimmhalle

# Folgen einer Ablehnung

Lehnen die Stimmberechtigten beide Varianten ab, sind trotzdem sehr hohe Investitionen zu tätigen. Bedingt durch das Alter der Bau- und Anlageteile, die teilweise noch aus dem Erstellungsjahr stammen, würden in den nächsten Jahren erhebliche Unterhalts-, Reparatur- und Sanierungskosten anfallen. Der Finanzhaushalt würde trotz ablehnendem Volksentscheid belastet.

**In den nächsten Jahren drängt sich eine reine werterhaltende Sanierung auf.**

**Bis zu 2.5 Mio. Franken Investitionen und hohe Betriebs- und Unterhaltskosten sind Folgen einer Ablehnung.**

Mit einer etappierten Sanierung müsste das Hallenbad wohl immer wieder für längere Zeit geschlossen werden und die Gefahr von allfälligen kurzfristigen Betriebsunterbrüchen wegen der reduzierten Verfügbarkeit von Ersatzteilen würde massiv ansteigen. Im Weiteren bliebe das Hallenbad für Behinderte praktisch nicht benutzbar und die Betriebsabläufe könnten nur suboptimal verbessert werden. Nach Ansicht des Gemeinderates sollte dieses Szenario verhindert werden.

Eine reine werterhaltende Sanierung würde sich deshalb trotz negativem Volksentscheid aufdrängen. Insgesamt müsste – über einige Jahre verteilt – mit Investitionen in der Höhe von bis zu 2.5 Millionen Franken und mit jährlich unverhältnismässig hohen Betriebs- und Unterhaltskosten gerechnet werden. Im Sinne von § 121 Gemeindegesetz würde der Gemeinderat über solch gebundene Ausgaben in eigener Kompetenz entscheiden.

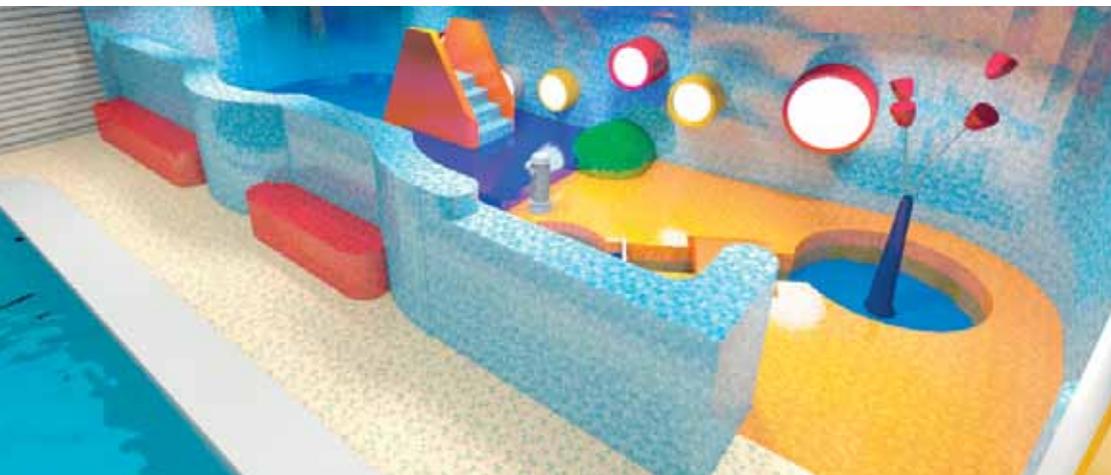
# Kosten und Finanzierung

Für die werterhaltenden Sanierungsmassnahmen, die Optimierungen für Betrieb und Gäste sowie die Attraktivitätssteigerung gemäss der vom Gemeinderat bevorzugten Variante 1 ist mit Kosten in der Höhe von Fr. 6'880'000.00 zur rechnen. Die Investitionen für die attraktivitätssteigernden Massnahmen belaufen sich auf Fr. 1'150'000.00, was bei der Variante 2 zu Investitionen von Fr. 5'730'000.00 führt.

Alle Kostenangaben beruhen auf Schätzungen (inkl. 8 % MWSt.) im erweiterten Vorprojekt mit einer Ungenauigkeit von +/- 15 %.

In den beantragten Krediten sind der Einnahmefall durch fehlende Abonnements- und Einzeleintrittsverkäufe, die entgangenen Mietzinse usw. sowie die geringeren Betriebskosten während der Bauzeit eingerechnet.

Die mittelfristigen Auswirkungen der gesamten Sanierung auf die Betriebsrechnung können nur schwer abgeschätzt werden (Energieverbrauch, -einsparung etc.). Es kann aber davon ausgegangen werden, dass der Energieverbrauch aufgrund der verbesserten Wärmedämmung sinken wird. Zudem werden die Sanierungsmassnahmen – mindestens in den ersten Jahren - zu geringeren Unterhalts- und Reparaturkosten führen.



Mögliche Variante Kinderplanschbecken

Investitionsbedarf in CHF	Variante1	Variante 2
Sanierung Schwimmhalle nach Energiegesetz inkl. Fassade (exkl. Dach)	1'920'000	1'920'000
Sanierung Garderobenanlage	1'300'000	1'300'000
Sanierung Spa- und Wellnessbereich	500'000	500'000
Neues Kinderplanschbecken	700'000	-
Kletterwand	110'000	-
Honorare	900'000	740'000
Reserve und Nebenkosten	600'000	500'000
Mehrwertsteuer 8%	470'000	390'000
<b>Zwischentotal (für Folgekostenberechnung)</b>	<b>6'500'000</b>	<b>5'350'000</b>
Ertragsausfall (Abonnemente, Einzeleintritte, Mietzinse unter Berücksichtigung der betrieblichen Minderkosten während der Bauzeit)	150'000	150'000
Diverses, Entschädigungen, Allgemeines	230'000	230'000
<b>Total Investitionsbedarf (Bruttokredit)</b>	<b>6'880'000</b>	<b>5'730'000</b>

Folgekosten in CHF	Variante1	Variante 2
Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung; 10 % der Investition)	650'000	535'000
Gegenüber dem heutigen Zustand fallen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten an	-	-
Gegenüber dem heutigen Zustand fallen keine zusätzlichen Personalfolgekosten an	-	-
<b>Total Folgekosten pro Jahr</b>	<b>650'000</b>	<b>535'000</b>

## Finanzierung

Ein Grossteil der benötigten Mittel wurde im Finanzplan 2012 – 2015 bereits aufgenommen. Nach einer positiven Entscheidung des Soveräns für die Sanierung des Hallenbades werden die gesamten Investitionen im Budget 2014 eingestellt. Es kann mit einem Sporttotebeitrag gerechnet werden.

Die Gemeinde ist finanziell gesund, verfügt momentan über ein ansehnliches Nettovermögen und eine längerfristige

Zunahme der Fremdkapitalbestände – letztlich dank günstigem Zinsumfeld – ist vertretbar. Im Zusammenhang mit weiteren anstehenden Investitionen kann eine Erhöhung des Steuerfusses aber nicht ausgeschlossen werden. Auch die künftige Konjunkturlage wird dies stark beeinflussen.

Im heutigen Zeitpunkt ist nicht geplant, die Abonnements- und Eintrittspreise zu erhöhen.



Kassen- und Eingangsbereich mit Shop

## Der Fahrplan

Die umfangreichen Sanierungs- und Erneuerungsarbeiten dauern voraussichtlich neun bis zehn Monate. Befürworten die Stimmberechtigten eine der vorgeschlagenen Varianten, werden

die Bauarbeiten voraussichtlich vom Januar 2014 bis Oktober 2014 ausgeführt. Während dieser Zeit bleibt das Hallenbad geschlossen und wird im November 2014 wieder eröffnet.

Gemeinderat Geroldswil

Ursula Hofstetter  
Gemeindepräsidentin

Beat Meier  
Gemeindeschreiber

## Abschied Rechnungsprüfungskommission

Die RPK hat die Vorlage geprüft und empfiehlt den Stimmberechtigten, den Antrag zur Bewilligung eines Bruttokredites von Fr. 6'880'000 für die werterhaltende Sanierung, die Optimierungsmassnahmen für Betrieb und Gäste sowie für die zusätzlichen Attraktivitätssteigerungen im Hallenbad Geroldswil (Variante 1) anzunehmen.

Die RPK empfiehlt die  
Annahme der Variante 1.

«Mit den Sanierungs-  
und Attraktivitätssteige-  
rungsmassnahmen  
bleibt unser Hallenbad  
modern, attraktiv  
und konkurrenzfähig.»

