



Gemeinde  
**BAUMA**



Zugang Hallenbad Bauma

## **Urnenabstimmung vom 7. März 2021**

Beleuchtender Bericht

**Sanierung des Hallenbades Bauma**  
**Baukredit von CHF 10'980'237.00**

# Inhalt

1. Die Vorlage in Kürze	3
2. Abstimmungsfrage	3
3. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates	3
4. Abschied der Rechnungsprüfungskommission	3
5. Vorberatung durch die Gemeindeversammlung	3
6. Ausführliche Erläuterung der Vorlage	4

# Sanierung des Hallenbades Bauma Baukredit von CHF 10'980'237.00

## 1. Die Vorlage in Kürze

Liebe Stimmberechtigte

Zur Abstimmung gelangt der Baukredit zur Sanierung des Hallenbades. Der Kostenvoranschlag rechnet mit Aufwendungen von brutto CHF 10'980'237.00. Es kann mit einem Sport-Toto-Beitrag von rund CHF 1'300'000.00 gerechnet werden, wodurch sich die durch die Gemeinde zu tragenden Kosten auf rund CHF 9'680'000.00 reduzieren. Davon sind im Rahmen einer von der Gemeindeversammlung beschlossenen Vorfinanzierung bereits CHF 2.7 Mio. angespart. Das Ziel von CHF 4.0 Mio. ist erreichbar: im Jahr 2021 erfolgt eine weitere Einlage von CHF 600'000.00 und in den beiden Folgejahren 2022 und 2023 sollen durchschnittlich CHF 350'000.00 eingelegt werden.

Bereits am 24. September 2017 haben sich die Baumer und Baumerinnen in einer Grundsatzabstimmung mit einem Ja-Stimmenanteil von 85% für die Sanierung des 1973 eröffneten Hallenbades ausgesprochen. In den 47 Jahren seit der Erstellung wurde das Bad nie umfassend erneuert. Mit grossem Mehr genehmigte die Gemeindeversammlung am 18. Juni 2018 einen Projektierungskredit von CHF 690'000.00.

Der Zugang zum Hallenbad wird geändert: er erfolgt neu von vorne (südseitig), wo auch die Besucher der Mehrzweckhalle das Gebäude betreten. Nordseitig ermöglicht eine kleine Gebäudeerweiterung zwischen Hallenbad und Mehrzweckhalle die Erstellung neuer und deutlich grösserer Garderobenräume. Pro Geschlecht sind zwei Sammelgarderoben vorgesehen.

Die bestehende Gebäudetechnik, Elektro-, Lüftungs- und Sanitäranlagen werden weitestgehend komplett erneuert. Einzelne Komponenten, welche in den letzten Jahren ausgewechselt werden mussten, werden in das neue Konzept integriert.

Das Hallenbad besteht heute aus einem Multifunktionsbecken mit einem Schwimmer-, Sprung- und Nichtschwimmerbereich. Neu muss der Nichtschwimmerbereich aus Sicherheitsgründen abgetrennt werden. Um das Bad noch familienfreundlicher zu machen, wird ein kleines Planschbecken in einer Ecke der Schwimmhalle eingeplant. Der Schwimmer- und Sprungbereich werden badewassertechnisch gemeinsam, der Nichtschwimmerbereich wird mit dem neuen Planschbecken zusammen aufbereitet. Die beiden Kreisläufe können so unterschiedliche Temperaturen aufweisen.

Der Einbau eines Tarzanparcours ist Teil des Projektes. Damit wird ein häufig geäussertes Wunsch aufgenommen. Zusätzlich wird eine Kletterwand zur Attraktivitätssteigerung beitragen.

Ein Bistro mit 36 Sitzplätzen befindet sich unmittelbar beim Kassenbereich und dem Arbeitsplatz des Aufsichtspersonals. In frequenzarmen Zeiten lassen sich dadurch wesentliche Synergien erzielen. Aus dem Bistro bestehen Sichtkontakt und ein direkter Zugang in die Schwimmhalle und zum Planschbecken.

Das Badewasser konnte in den letzten Jahren nie mehr komplett abgelassen werden, weil die Fliesen nicht mehr haften und ohne Wasserdruck abfallen. Eine neue Auskleidung mit Fliesen ist eine angemessene und vergleichsweise kostengünstige Lösung für die Sanierung des Beckens.

Die Heizenergie soll über die separat geplante neue Holzschneitzelheizung des Holzwärmeverbundes Bauma be-

zogen werden. Vorgesehen ist zusätzlich die Erstellung einer durch die Solargenossenschaft Bauma finanzierten Photovoltaikanlage (PVA) auf dem Dach des Hallenbades.

## 2. Abstimmungsfrage

Sie werden auf dem Stimmzettel gefragt:

Stimmen Sie dem Objektkredit für die Sanierung des Hallenbades Bauma in der Höhe von brutto CHF 10'980'237.00 inkl. MwSt. (Preisstand: Zürcher Baukostenindex vom April 2020) zu?

## 3. Abstimmungsempfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern, den Baukredit von brutto CHF 10'980'237.00 (inkl. dem Einbau einer Kletterwand für brutto CHF 130'000.00) für die Sanierung des Hallenbades zu bewilligen.

## 4. Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat den Antrag des Gemeinderates vom 3. Juni 2020 betreffend des Bauprojekts zur Sanierung des Hallenbades Bauma geprüft. Die RPK beantragt die Zustimmung zum Baukredit von brutto CHF 10'980'237.00 (inkl. dem Einbau einer Kletterwand für brutto CHF 130'000.00).

## 5. Vorberatung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2020 hat die Vorlage vorberaten und den Baukredit zu Händen der Urnenabstimmung verabschiedet. Angenommen wurde auch der Antrag, einen zusätzlichen Objektkredit für den Einbau einer Kletterwand zu bewilligen. Der durch die Urnenabstimmung zu bewilligende Objektkredit hat sich damit um brutto CHF 130'000.00 auf brutto CHF 10'980'237.00 erhöht.

Angenommen wurde in der Gemeindeversammlung auch ein Antrag aus der Versammlung, den Tarzanparcours so auszulegen, dass mindestens zwei Schwimmbahnen für Schwimmer und Badende weiterhin zur Verfügung stehen und, sofern rechtlich zulässig, den Tarzanparcours in der Materialisierung und Erscheinung in ähnlicher Form zu realisieren, wie er bis ca. 2016 im Einsatz war. Die Annahme dieses Antrages hat keinen Einfluss auf die Höhe des zu bewilligenden Kredites. Die Konkretisierung des Tarzanparcours soll unter Einbezug des Antragstellers erfolgen.

## 6. Ausführliche Erläuterung der Vorlage

### Vorgeschichte

#### *Ausgangslage*

Das Hallenbad Bauma wurde 1973 eröffnet und Anfang der 90er Jahre um einen dreigeschossigen Anbau mit dem heutigen Bistro ergänzt. In den nunmehr 47 Betriebsjahren wurde der zur Schulanlage Altlandenberg gehörende Komplex nie umfassend erneuert. Nicht alle Mängel sind für Besucherinnen und Besucher auf den ersten Blick ersichtlich, weil das Hallenbad gut gepflegt wird. Nach bald einen halben Jahrhundert Betrieb sind viele Geräte, Ausstattungen und Anlageteile am Ende ihrer Lebensdauer angekommen. Wenn das Hallenbad nicht saniert wird, muss es geschlossen und der Betrieb eingestellt werden.

Der Gemeinderat hat deshalb die Prüfung der Gesamtsanierung des Hallenbades angestossen. Er beauftragte eine Strategiegruppe, die Eckpunkte für den Betrieb nach einer Gesamtsanierung des Hallenbades zu erarbeiten. Darauf basierend wurde, unter Vorbehalt der Entscheide der Stimmbürgerschaft, als Grundsatz festgelegt, dass das Hallenbad als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden soll.

#### *Ausgearbeitete Varianten*

Zwei Projektgruppen erarbeiteten zwei Sanierungsvarianten. Die Variante «Bestand» umfasste die Erneuerung des Badebereichs sowie der Garderoben und Nasszellen. Es werden Wände abgebrochen oder versetzt, aber keine Flächenvergrösserungen vorgenommen. Bauliche innere Veränderungen sind grundsätzlich nur zur Sanierung und Optimierung des Badebetriebes vorgesehen. Die Variante «Erweiterung» umfasste neben der Sanierung des Hallenbades den Bau eines neuen Kinderplansch- und Spielplanschbeckens mit Hubboden. Bei beiden Varianten war geplant, das Bistro in den Eingangsbereich zu verlegen. Die Zielsetzung und Absicht bestand darin, das Bistro durch die Verlegung für Besucherinnen und Besucher attraktiver zu positionieren und die Personalaufwendungen zu reduzieren.

Die Variante Bestand rechnete bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % mit Investitionskosten von CHF 9'000'000 Mio. und einem jährlichen Aufwand (inkl. Kapitalfolgekosten) von CHF 610'000.

#### *Grundsatzentscheid an der Urne*

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Gemeinde Bauma haben sich anlässlich der Urnenabstimmung vom 24. September 2017 im Rahmen einer Grundsatzabstimmung mit 1'515 Ja-Stimmen gegen 273 Nein-Stimmen bei einer hohen Stimmbeteiligung von 54,69% klar für die Sanierung des Hallenbades und mit 1'072 Stimmen zu 614 Stimmen für die Variante «Bestand» entschieden.

#### *Genehmigung Projektierungskredit*

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 genehmigte mit grossem Mehr einen Projektierungskredit von CHF 690'000.00 für die Ausarbeitung eines Vor- und Bauprojektes für die Sanierung des Hallenbades Bauma inklusive eines detaillierten Kostenvoranschlages mit einer Genauigkeit von +/- 10 %. Gleichzeitig wurde durch die Gemeindeversammlung die Errichtung einer Vorfinanzierung über CHF 4.0 Mio. nach § 90 Abs. 2 des Gemeindegesetzes beschlossen.

#### *Projektierung*

Die Vergabe der Generalplanerleistungen (BKP 29) unterstand dem GATT/WTO-Übereinkommen. Das Submissionsverfahren wurde gemäss Art. 12 Abs. 1 lit.b) der interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen

(IVöB) im selektiven Verfahren durchgeführt und unterlag dem Staatsvertragsbereich (Art. 5bis, Art. 12 bis Abs. 1 IVöB). Die Vergabe erfolgte aufgrund des Submissionsergebnisses an das erfahrene Generalplanerteam Isler Architekten AG aus Winterthur. An bisher 18 Sitzungen hat sich die vom Gemeinderat eingesetzte Baukommission unter der Leitung der jeweiligen Ressortvorstände (Paul von Euw und ab Juni 2019 Heidi Weiss) intensiv mit der Erarbeitung des Gegenstands der vorliegenden Vorlage bildenden Bauprojektes mit Baukredit auseinandergesetzt.

### Rahmenbedingungen

#### *Konzeptioneller Ansatz*

Durch das Generalplanerteam wurde im konzeptionellen Ansatz die fehlende Adressierung des Hallenbades in der Gesamtanlage Altlandenberg thematisiert. Die Beurteilung zeigte auf, dass der Zugang zum Hallenbad auf der Hinterseite der Anlage gesucht werden muss. Der Projektansatz basiert auf einer Verlegung des Zugangs auf die Gegenseite, wo sich auch der Eingang für den Mehrzwecksaal und die Turnhalle befindet. Das separat erschlossene und nachträglich erstellte Bistro befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Kasse. Diese Disposition ermöglicht weder Synergien beim Personal an frequenzschwachen Tagen noch werden die Besucher auf natürliche Weise ins Bistro geleitet. Die Anordnung der Garderoben und Duschen ist in der bestehenden Anlage nicht optimal und muss aufgrund der geforderten zusätzlichen Garderobeneinheiten neu konzipiert werden.

#### *Gebäudetechnik*

Die bereits vorliegenden Gebäudeanalysen erforderten vertiefte Abklärungen und weitere Untersuchungen. Gleichzeitig wurden die in der Vorplanung erarbeiteten Erkenntnisse im Rahmen der Projektvorgaben nochmals überprüft und Varianten erarbeitet. Dabei galt es auch, die im Vorfeld getätigten Abklärungen und Lösungsvarianten hinsichtlich des Bestandes und der gesetzlichen Auflagen zu prüfen und zu optimieren. Die Projektierungsarbeiten erfolgten in konstruktiver Zusammenarbeit mit den verantwortlichen Kommissionsmitgliedern und den Planern.

#### *Schadstoffe*

Die durchgeführten Schadstoffuntersuchungen zeigten verschiedene schadstoffhaltige Materialien. Es zeigte sich, dass keine unmittelbaren Gefahren durch kontaminierte Materialien wie asbesthaltige Klebstoffe und PCB-haltige Kittfugen für den jetzigen Badbetrieb bestehen. Bei baulichen Eingriffen muss aber eine Sanierung erfolgen.

#### *Werkleitungen*

Die bestehenden Kanalisationsleitungen, die der Entwässerung der Schulliegenschaften und des Hallenbades dienen, weisen grössere Schäden auf, sind undicht und genügen den rechtlichen Vorgaben zum Schutz des Grundwassers nicht mehr. Die Leitungsführungen entsprechen auch hinsichtlich der Entwässerung des Kanalisationsüberlaufs in die Töss nicht mehr den gesetzlichen Auflagen. Die Sanierung der Kanalisation ist zwingend, die Ausführung ist mit der Sanierung des Hallenbades abzustimmen. Die Sanierung soll vorgängig der Sanierung des Hallenbades und abgestimmt auf die Bedürfnisse des Schulbetriebs im Rahmen eines separaten Projektes im Jahre 2021 erfolgen.

#### *Heizung*

Die Heizenergie soll durch einen Anschluss an den sich in Gründung befindenden Holzwärmverbund Bauma beschafft werden. Die Dimensionierung der Heizzentrale des Wärme-

verbundes wird bereits in der Planung darauf ausgerichtet. Heute versorgt die bestehende Holzsnitzelheizung im Schulhaus Altlandenberg auch das Hallenbad mit Wärme. Diese Holzsnitzelheizung hat das Ende der Lebensdauer bereits überschritten, genügt den gesetzlichen Vorgaben, unter anderem an die Luftreinhaltung, nicht mehr und kann nur noch durch aufwändige Notmassnahmen am Laufen gehalten werden. Die Heizung muss zwingend ersetzt oder stillgelegt werden. Der Anschluss an den neuen Holzwärmeverbund stellt eine kostengünstige Alternative zu einer neuen Heizanlage dar.

#### *Nutzerspezifische Vorgaben*

Als Grundsatz wurde festgelegt, dass das Hallenbad als regionales Hallenbad bestehen bleiben und das Angebot für Familien gestärkt werden soll. Gleichzeitig sollen die betriebstechnischen Abläufe (z.B. Zugangs- und Kassenbereich im Besucher- wie auch im Unterhalts- und Personalbereich) optimiert und verbessert werden. Die Zielsetzungen sollen mittels innerer Umstrukturierungen, Nutzungsanpassungen und geringfügigen Erweiterungsmassnahmen erreicht werden. Zur Attraktivitätssteigerung des Hallenbades sollen im Badbereich Massnahmen und Anpassungen im Beckenbereich geprüft werden. Im Projektaufgabenpflichtenheft wurde ein ergänzendes generelles Raumprogramm definiert.

#### *Raumprogramm*

- Bistrobereich für 25 bis 30 Personen
- Erweiterung Besuchergarderoben/Duschen auf total 4 Einheiten
- Sanitätsraum
- Personalbereich mit Garderoben
- Multifunktionaler Raum
- Raumfläche für Schulungen, Anlässe ca. 20 Personen
- Nutzungsmöglichkeiten für Massagen, Ruheraum
- Material- und Abstellräume

### **Bauprojekt**

#### *Grundgedanke*

Mit einer grundlegenden Neudisposition der Nebenräume werden die erkannten Probleme der Anlage weitestgehend innerhalb des bestehenden Volumens gelöst. Mit Ausnahme eines neuen Anbaus für die Garderoben kann auf Raum-erweiterungen verzichtet werden. Nicht nur die neue Raumorganisation soll zum Baden animieren, auch die helle, grosszügige und freundliche Erscheinung soll die Besucher einladen. Beliebte Attraktionen wie der Tarzanparcours sollen beibehalten, respektive wieder aufgenommen oder neu hinzugefügt werden.

#### *Eingang Untergeschoss*

Die Erschliessung erfolgt neu über die Vorderseite der Schulanlage und wird mit dem Eingang zum Mehrzwecksaal kombiniert. Die Trennung der beiden Bereiche erfolgt durch eine Verglasung, so dass die beiden Eingangsbereiche ihre Grosszügigkeit nicht verlieren. Die WC-Anlage des Mehrzwecksaals findet neu ihren Platz direkt beim Eingang, wo auch die Garderoben für diverse Veranstaltungen platziert sind. Über den Lift oder die Treppe gelangt man ins Erdgeschoss am Bistro und der Kasse vorbei zu den Garderoben. Die Personalräume mit einem Büro für den Bereichsleiter und dem Aufenthaltsbereich für die Mitarbeitenden sind ebenfalls im Untergeschoss mit direktem Zugang zu den technischen Räumen platziert.

#### *Verteiler Erdgeschoss*

Durch die Umorganisation des Raumlayouts erhält das Bistro einen prominenten Platz im Nutzerfluss. Somit wird es wieder aktiviert. Zusätzlich kann es gleichzeitig mit der Kasse betrieben werden; der Personalaufwand kann so optimiert und Synergien können genutzt werden. Das Bistro soll abschliessbar sein. Deshalb wird es durch eine Glasfront vom Foyer getrennt. Auch hat man aus dem Bistro einen guten Einblick ins Bad. Das Aufsichtspersonal hat von seinem Raum aus die komplette Übersicht sowohl in die Halle wie in das Foyer.

Das Foyer wirkt als Verteiler und ist als Sammelplatz nutzbar. Für Schulklassen, welche den Schwimmunterricht besuchen, gibt es einen direkten Zugang über die Schulanlage ins Foyer mit einer separaten Garderobe vor dem Eintritt in das Foyer des Hallenbades für Schuhe und Jacken. Vom Foyer aus besteht der hindernisfreie Zugang in eine separate Garderoben- und Duscheinheit gemäss den Vorgaben für das hindernisfreie Bauen. Der Raum dient gleichzeitig als Garderobe für Lehrpersonen.

#### *Garderoben*

Über ein Drehkreuz gelangen die Badegäste in den Gang zu den neu vier Garderoben. In diesen befinden sich jeweils eine Schamkabine und beidseitige Kästen mit kombinierten Sitzbänken. Je zwei Garderoben verfügen über einen gemeinsamen Vorplatz mit je 7 Duschen, WCs und dem Abtrocknungsbereich inkl. Beautycorner und Handföhne. Weitere Wandföhne befinden sich im Durchgang zur Schwimmhalle.

#### *Schwimmhalle*

Der Beckenumgang wird gegenüber heute im Bereich des Sprungbeckens verbreitert, um einen grosszügigen Raumeindruck zu schaffen. Das Nichtschwimmerbecken wird aus Sicherheitsgründen mit einer Mauer vom Schwimmerbecken getrennt und ermöglicht dadurch auch zwei getrennte Wasserkreisläufe mit unterschiedlichen Temperaturen. Über eine abgetrennte Treppe gelangt man neben dem Nichtschwimmerbecken ins Schwimmerbecken. Die Rutschbahn und das Sprungbrett müssen entsprechend den BfU-Richtlinien ersetzt werden. Der Einbau eines Tarzanparcours ist Teil des Projektes. Damit wird ein häufig geäussertes Wunsch aufgenommen. Zusätzlich soll eine Kletterwand zur Attraktivitätssteigerung beitragen. Um das Bad noch familienfreundlicher zu machen, wird ein neues kleines Planschbecken in einer Ecke der Schwimmhalle eingeplant. Aus dem Bistro besteht Sichtkontakt zum Planschbecken.

#### *Bistro*

Das Bistro mit 36 Sitzplätzen befindet sich unmittelbar beim Kassenbereich und dem Arbeitsplatz des Aufsichtspersonals. In frequenzarmen Zeiten lassen sich dadurch wesentliche Synergien erzielen. Aus dem Bistro besteht ein direkter Zugang in die Schwimmhalle und zum Planschbecken. Das Angebot im Bistro wird einfacher sein, als vor der Sanierung des Hallenbades, da wegen der feuer- und gesundheitspolizeilichen Vorgaben auf den teuren Einbau einer vollwertigen Gastroküche verzichtet werden musste.

#### *Anbau*

Der Anbau (bisher Bistro) ist nun für die Öffentlichkeit nicht mehr zugänglich und bekommt mit kostengünstigen Leichtbauwänden eine neue Raumstruktur. Die bestehenden WC-Anlagen werden saniert und können somit einem neuen Schulungszimmer zugeordnet werden. Das Sanitätszimmer findet ebenfalls seinen Platz hier, sodass die Abholung von verletzten Personen diskret und direkt ablaufen kann. Als zentrale Bestandteile sind ein grosszügiger Materialraum mit direktem Zugang zur Schwimmhalle

sowie ein Putzraum vorgesehen. Die bestehende Wohnung im 1. Obergeschoss wird im heutigen Zustand belassen und verbleibt ausserhalb des Projektperimeters.

#### *Gebäudetechnik*

Die bestehende Gebäudetechnik, Elektro-, Lüftungs- und Sanitäranlagen werden weitestgehend komplett erneuert. Einzelne Komponenten, welche in den letzten Jahren ausgewechselt werden mussten, werden in das neue Konzept integriert.

#### *Elektroanlagen*

Die elektrische Energieversorgung der Schwimmhalle erfolgt ab der Verteilung Schulhausanlage. Die neuen Technikkomponenten mit mehr Leistungen machen einen höheren Anschlusswert erforderlich. Die Unterverteilungen werden ersetzt und neu disponiert. Die Verteilsysteme sind teils voll oder defekt und müssen erneuert werden; die vorhandene Kapazität der bestehenden Elektrokanäle ist mit Kabeln belegt.

Das Beleuchtungskonzept basiert auf einer energieeffizienten und wartungsarmen LED-Beleuchtung. Die Grundlagen zu den Beleuchtungsstärken basieren auf der Richtlinie Hallen- und Freibäder der Schweizerischen Licht Gesellschaft. Im Bad ist eine Unterwasserbeleuchtung eingeplant.

#### *Photovoltaikanlage*

Mittels einer zusätzlichen Photovoltaikanlage (PVA) kann der Anteil an erneuerbaren Energieträgern verbessert werden. Der Gemeinderat wird im Rahmen der Realisierung des Projektes mit der etablierten Solargenossenschaft Bauma prüfen, ob sich das Gebäude für die Montage einer Solaranlage eignet. Die Solargenossenschaft Bauma hat unter anderem bereits auf dem Dach des Schulhauses Sternenberg eine PVA installiert. Bei einer positiven Objektbeurteilung soll eine PVA auf dem Dach des Hallenbades realisiert werden. Da dabei für die Gemeinde keine Investitionskosten anfallen, ist die Realisation der Solaranlage nicht Bestandteil des vorliegenden Bauprojektes und des Kreditantrages.

#### *Sicherheitssystem*

Das Bäderleitsystem wird in Anlehnung an die heutige Regel- und Messtechnik erneuert.

Für die technischen Störungen kann eine Textnachricht als SMS oder Sprachnachricht gesendet werden. Auf eine externe Systemzugriffsmöglichkeit wird aus Kostengründen vorerst verzichtet. Die Videoanlage wird ersetzt.

#### *Badewasseraufbereitung/Lüftungsanlage*

Durch die geplante Abtrennung von Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken bietet es sich an, neben einem neuen Aufbereitungssystem auch zwei Kreisläufe zu installieren, um das Badewasser optimal aufzubereiten zu können.

Die Badewasseraufbereitung erfolgt neu gemäss SIA 385/9 nach der Verfahrensart Flockung – Mehrschichtfiltration – Ozonung – Sorption – Chlorung.

Für die Badewassertechnik respektive für die Auslegung der Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden für den zukünftigen Badebetrieb die folgenden Temperaturen als Grundlage für die Badewassertemperaturen definiert:

- Schwimmerbecken: 29/32 Grad
- Nichtschwimmerbecken: 32 Grad
- Planschbecken 32 Grad

#### *Lüftungsanlage*

Die Auslegung der Lüftungsanlagen Bad wird für den Normalbetrieb mit Lufttemperaturen von 30 Grad bei üblichen ca. 51 % relative Feuchte und für den Wochenendbetrieb mit 32 Grad Lufttemperatur und 60 % relative Feuchte definiert.

Die neue Lüftungsanlage wird auf dem Dach des Hallenbades platziert. Die Anlage verfügt über eine hocheffiziente Wärmerückgewinnung. Die Abwärme wird zur Nacher-

wärmung und zur Badwasseraufwärmung genutzt. Die Erschliessung der Schwimmhalle mit Zuluft erfolgt über Hauptkanäle im Untergeschoss entlang der Fassade. Die Abluft der Schwimmhalle wird im Bereich des Sprungturms abgesaugt.

#### *Heizenergie*

Die Heizenergie soll über die separat geplante neue Holz-schnitzelheizung des Holzwärmeverbundes Bauma bezogen werden.

#### *Anlieferung und Güterumschlagplatz*

Die Anlieferung erfolgt wie bisher von Norden. Zur Einhaltung der Umweltschutzvorschriften ist ein überdachter und abflussloser Güterumschlagplatz vorzusehen. Die Niveaudifferenzen bedingen den Einbau einer Hebebühne.

#### *Bautechnische Sanierungen*

Die Dachflächen wurden anlässlich einer früheren energetischen Gebäudesanierung wärmetechnisch verbessert. Eine Neukonstruktion ist zum aktuellen Zeitpunkt nicht angezeigt. Durch kostengünstige Massnahmen (Verstrebungen zwischen den Stahlträgern) werden die Statik verbessert und die Voraussetzungen für den Bau der Lüftungsanlage und einer Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie die Montage eines Tarzanparcours geschaffen. Die verglasten Fassadenflächen bleiben in ihrer Struktur erhalten, die Fenstergläser werden ersetzt. Sämtliche neuen Gebäudehüllenbauteile erfüllen die heutigen energetischen Anforderungen.

#### **Kostenvoranschlag**

Die gegenüber dem Zeitpunkt der Grundsatzabstimmung aktualisierte Grobkostenschätzung vom April 2018 für die Sanierung des Hallenbads ging von einem Investitionsvolumen von CHF 9'600'000.00 (+/- 25 %, d.h. maximal CHF 12'000'000.00) aus.

Die Gesamtinvestitionen für die Sanierung des Hallenbads Bauma belaufen sich gemäss Bauprojekt und Kostenvoranschlag auf CHF 10'850'237.00 (inkl. 7.7 % MwSt.), exklusive des von der Gemeindeversammlung beschlossenen zusätzlichen Einbaus einer Kletterwand für brutto CHF 130'000.00. Die Planungsgenauigkeit ist +/- 10%. In den Kosten sind sämtliche Massnahmen zur Erreichung der Zielsetzungen, der baulichen Massnahmen und der Erfüllung der gesetzlichen Auflagen enthalten. Nicht berücksichtigt und nicht Bestandteil der Kostenschätzung sind Kosten für Dislokationen von Schul- und Kursunterrichtsstunden, Erlösminderungen durch Betriebsausfall, Personalkosten und die Finanzierungskosten.

Auf der Grundlage des Projekts mit Baubeschrieb und Kostenvoranschlag des Generalplanerteams Isler Architekten AG vom 19. Mai 2020 ist mit folgenden Baukosten bzw. Investitionsausgaben (inkl. MwSt) zu rechnen.

Bezeichnung	Leistung	Zwischentotal in CHF
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	560'040.00
BKP 2	Gebäude	6'111'437.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	1'278'399.00
BKP 3	Kletterwand (Beschluss Gemeindeversammlung)	130'000.00
BKP 4	Umgebung	183'090.00
BKP 5	Baunebenkosten	210'015.00
BKP 6	Honorare	1'774'896.00
BKP 7	Unvorhergesehenes	538'500.00
BKP 9	Ausstattung	193'860.00
<b>Total Gesamtkosten</b>		<b>10'980'237.00</b>

Der an der Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 genehmigte Projektierungskredit von CHF 690'000.00 ist in den Gesamtkosten berücksichtigt und Bestandteil des Baukredites.

Die Landparzelle Katasternummer BA4399 wird bereits für das Hallenbad und das Schulhaus genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Die Gesamtkosten weichen gegenüber dem prognostizierten Grobkostenrahmen (+/- 25%) um rund 14% inklusive Unvorhergesehenem ab. Die höheren Kosten begründen sich insbesondere durch die umfangreicheren notwendigen Schadstoffsanierungen, die weitergehenden Gebäude- und Badtechnikinstallationen mit dem Einbau eines Planschbeckens, dem Einbau eines Tarzanparcours sowie einer Kletterwand und den entsprechenden Honoraranteilen sowie dem eingerechneten Reservebetrag für Unvorhergesehenes.

### Sport-Toto-Beitrag

Das vorliegende Projekt dient dem Breitensport und dem Schulschwimmen. Das Sportamt des Kantons Zürich leistet gestützt auf die Verordnung über das Sportamt und die Sportkommission vom 3. November 1999 Beiträge aus dem kantonalen Sportfonds an den Bau und die Erneuerung von Sportanlagen. Das Sportanlagenkonzept des Kantons Zürich (KASAK) hat zum Ziel, dass alle Regionen des Kantons Zürich in genügender Weise mit bedeutenden, breitenwirksamen Sportanlagen versorgt sind und dass für die Sportverbände und -vereine spezifische Anlagen für die Ausübung ihrer Sportarten bereitstehen. Das KASAK ist Grundlage für den KASAK-Katalog. Das Hallenbad Bauma ist als regionales Hallenbad im KASAK-Katalog gelistet. Bei KASAK-Anlagen entspricht der Beitragssatz max. 15 Prozent der anrechenbaren Investitionskosten (bei Anlagen, die nicht im KASAK gelistet sind, sind es maximal 10%).

Der Beitrag kann noch nicht abschliessend beziffert werden, es wird aber aufgrund von Vorabklärungen mit einem Beitrag von ca. CHF 1'300'000.00 gerechnet, wodurch sich die durch die Gemeinde zu tragenden Kosten auf ca. CHF 9'680'000.00 reduzieren werden. Da noch keine definitive Beitragszusicherung vorliegt, wurde der Beitrag im vorliegenden Antrag nicht berücksichtigt.

### Finanzierung

Da es sich bei der Totalsanierung und der Erneuerung des Hallenbades um ein grosses Projekt für die Gemeinde handelt, wird es nicht möglich sein, die Finanzierung nur aus eigenen Mitteln bereitzustellen. Aus heutiger Sicht wird die Aufnahme von Fremdmitteln im Umfang von CHF 5'000'000.00 notwendig sein.

### Folgekosten

Im Jahr 2019 resultierte aus dem Betrieb des Hallenbades (inkl. Bistro) ein Defizit von rund CHF 335'000.00. Nach der Neueröffnung des attraktiveren Bades ist mit höheren Einnahmen zu rechnen. Dank der Einsparung von Personalkosten durch die Realisierung von Synergien und dem weniger anspruchsvollen Betrieb des Bistros wird bei Öffnungszeiten, die mit den heutigen mindestens vergleichbar sind mit etwas tieferen Betriebskosten und einem jährlichen Betriebsdefizit von noch rund CHF 240'000.00 gerechnet.

Das Hallenbad ist heute vollständig abgeschrieben. Es fallen keine ausserplanmässigen Abschreibungen auf noch vorhandene Bilanzwerte an.

Bei den Kapitalfolgekosten (Abschreibungen und Verzinsung) dieses Projekts legte der Gemeinderat für die planmässigen Abschreibungen im Verwaltungsvermögen gemäss § 30 der Gemeindeverordnung (VGG) den Mindeststandard (VGG Anhang 2, lit. A, Ziff. 17) fest. Die getätigten Investitionen sind über 33 Jahre planmässig abzuschrei-

ben. Für die Verzinsung der notwendigen Fremdmittel wird mit einem Zinssatz von 0.75% gerechnet.

	in CHF	in CHF
Planmässige Abschreibungen pro Jahr	332'431.00	
Zinsaufwand	37'500.00	
<b>Kapitalfolgekosten (im ersten Betriebsjahr)</b>		<b>369'931.00</b>
<b>Jährliches Betriebsdefizit</b>		<b>240'000.00</b>

Die Gemeindeversammlung vom 18. Juni 2018 hat die Errichtung einer Vorfinanzierung von CHF 4.0 Mio. für die Sanierung des Hallenbades beschlossen. Davon sind bereits CHF 2.7 Mio. angespart. Das Ziel von CHF 4.0 Mio. ist erreichbar: im Jahr 2021 erfolgt eine weitere Einlage von CHF 600'000.00 und in den beiden Folgejahren 2022 und 2023 sollen durchschnittlich CHF 350'000.00 eingelegt werden.

Über die Abschreibungsdauer wird die geäußerte Vorfinanzierung aufgelöst und der Erfolgsrechnung mit jährlich CHF 121'212.00 gutgeschrieben. Der Sport-Toto-Beitrag wird ebenfalls über die Abschreibungsdauer mit jährlich CHF 39'394.00 der Erfolgsrechnung gutgeschrieben. Die jährlichen Folgekosten belaufen sich damit auf CHF 445'689.00. Die Mehrbelastung in der Erfolgsrechnung beträgt damit gegenüber 2019 rund CHF 111'000.00.

### Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten des Projektierungskredits in der Jahresrechnung 2021 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Projektierungskosten betragen per Ende 2020 rund CHF 548'000.00. Zusätzlich würden als gebundene Ausgaben Kosten von CHF 700'000.00 bis CHF 1'200'000.00 für den Rückbau des Hallenbades anfallen. Zusätzliche Kosten für eine Umnutzung des Gebäudes sind darin noch nicht eingerechnet.

### Optionen

Bei der Erarbeitung der Kreditvorlage wurden verschiedene erweiterte bauliche und betriebliche Anpassungen und Attraktivitätssteigerungen geprüft. Umgesetzt wurden der Einbau eines Planschbeckens und eines Tarzanparcours sowie der Einbau einer Kletterwand (Beschluss der Gemeindeversammlung). Der an der vorbereitenden Gemeindeversammlung beantragte Einbau einer vollwertigen Küche für CHF 300'000.00 wurde abgelehnt.

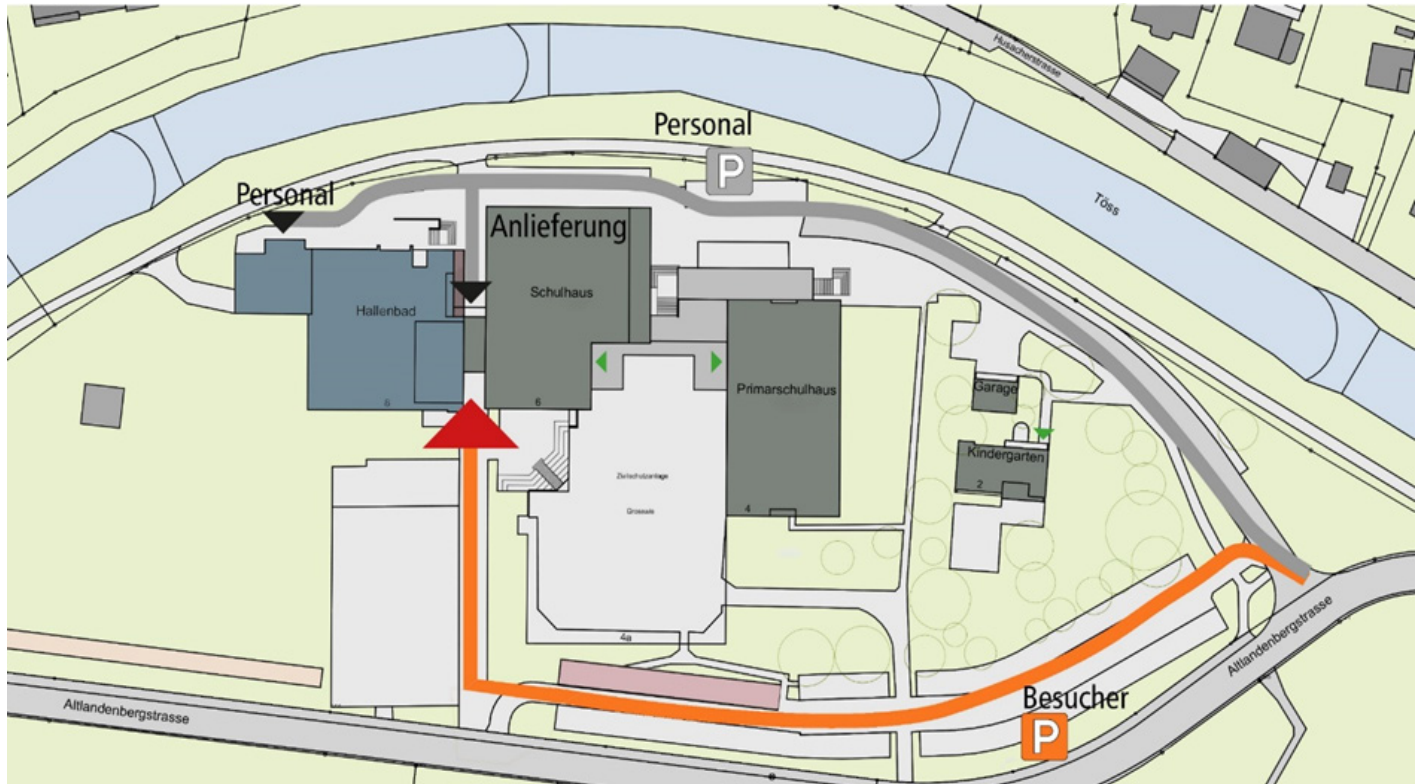


Abb. 1: Konzeptioneller Ansatz mit Erschliessung des Hallenbades von Süden



Abb. 2: Visualisierung des Foyers. Die Farbgebung dient als Beispiel und wird im Rahmen der Projektumsetzung festgelegt.

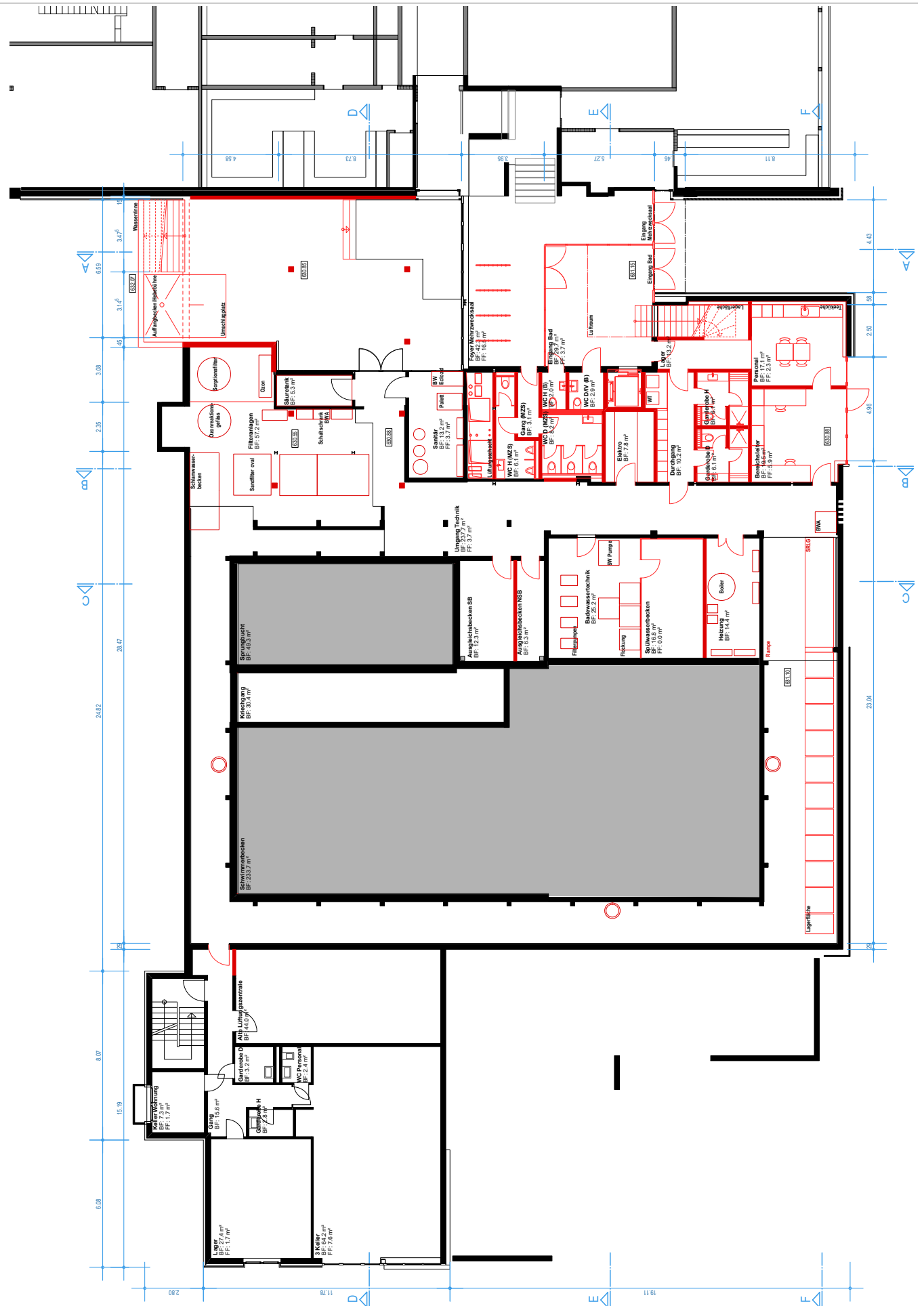




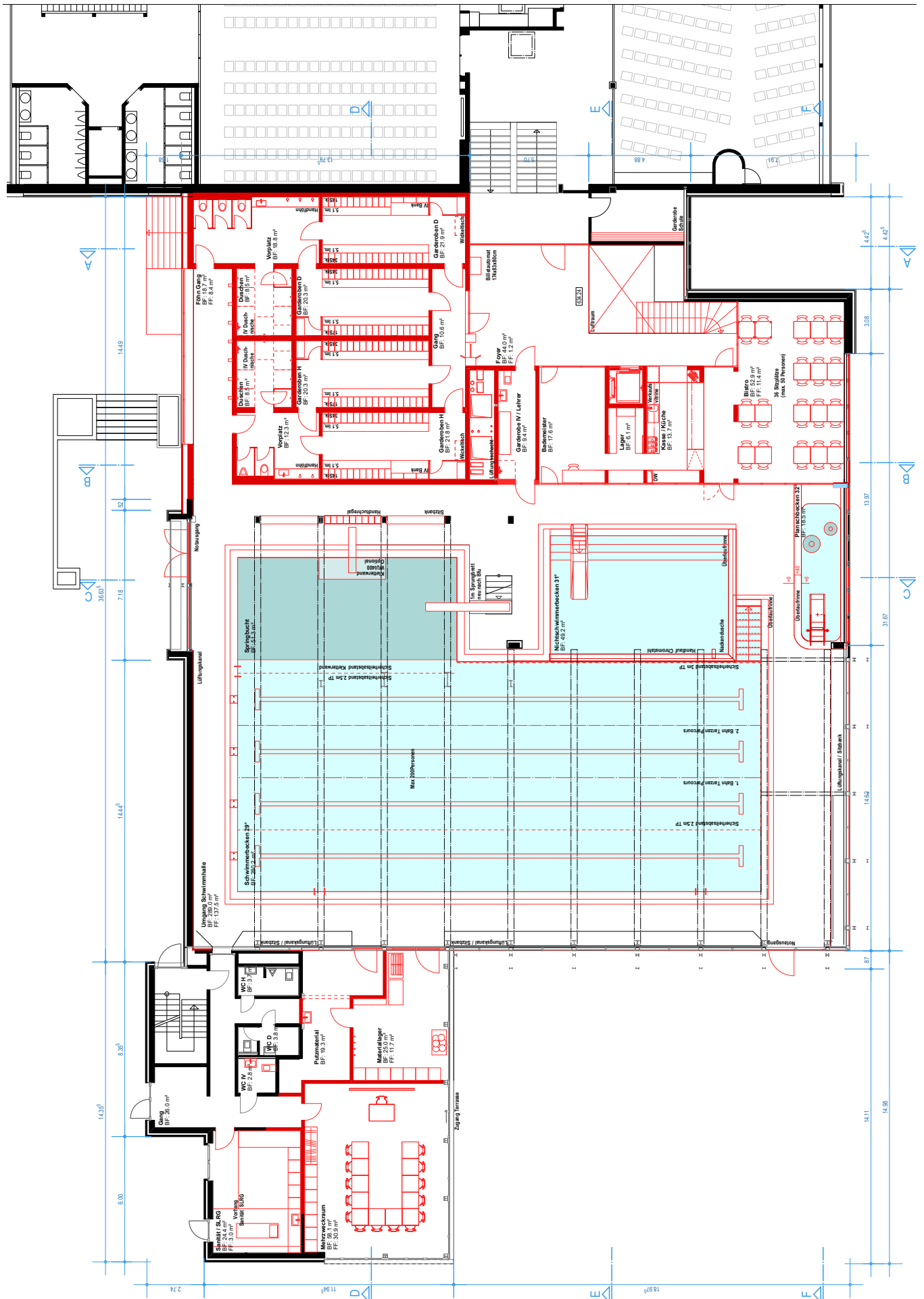
Abb. 3: Visualisierung der Schwimmhalle. Auf der rechten Seite vor den Fenstern des Bistros befindet sich das Kinderplanschbecken. In der Mitte im Hintergrund ist die Kletterwand erkennbar.



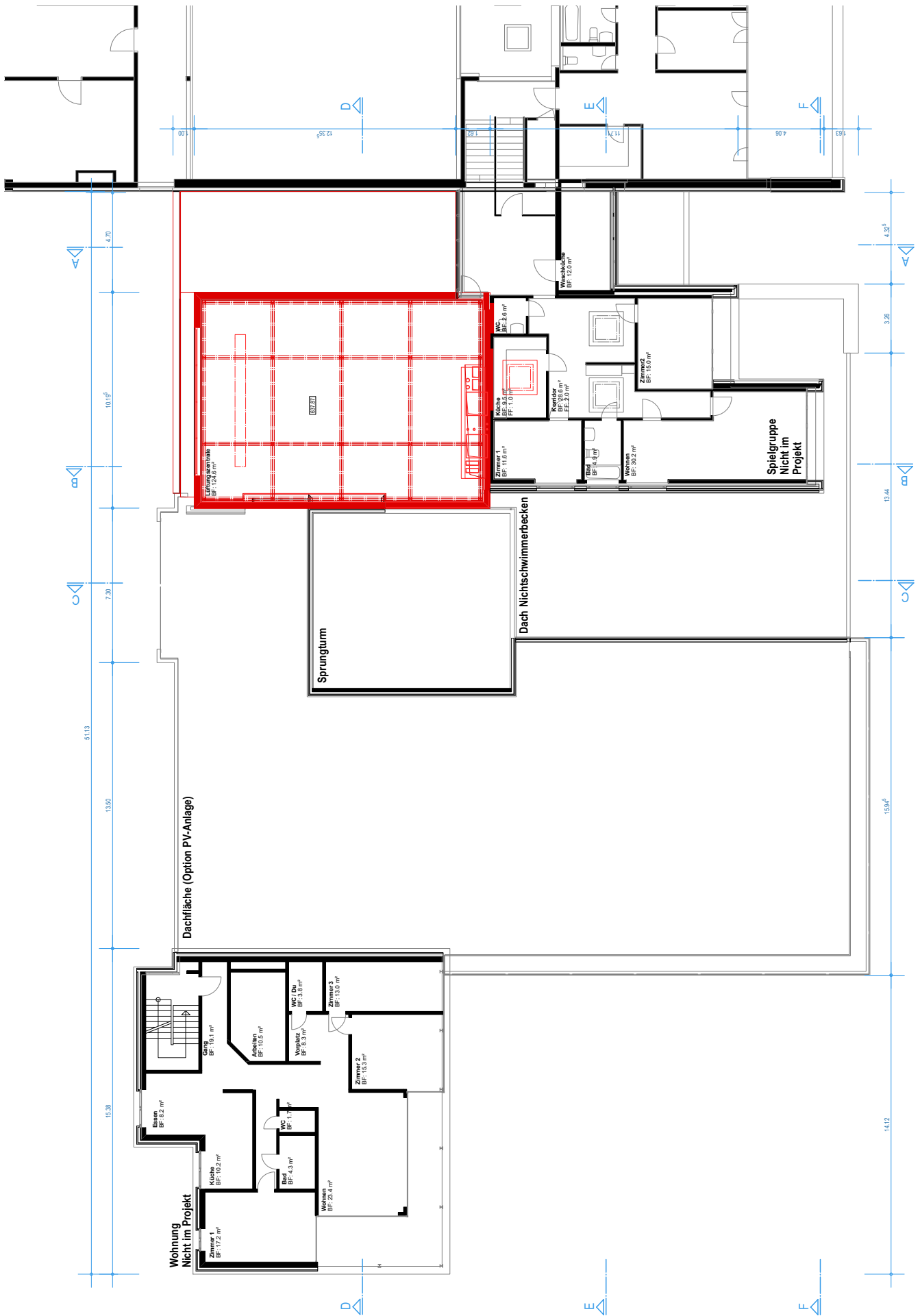
Abb. 4: Visualisierung des Bistros. Aus dem Bistro besteht ein direkter Zugang in die Schwimmhalle. Direkt vor dem Bistro befindet sich das Kinderplanschbecken.

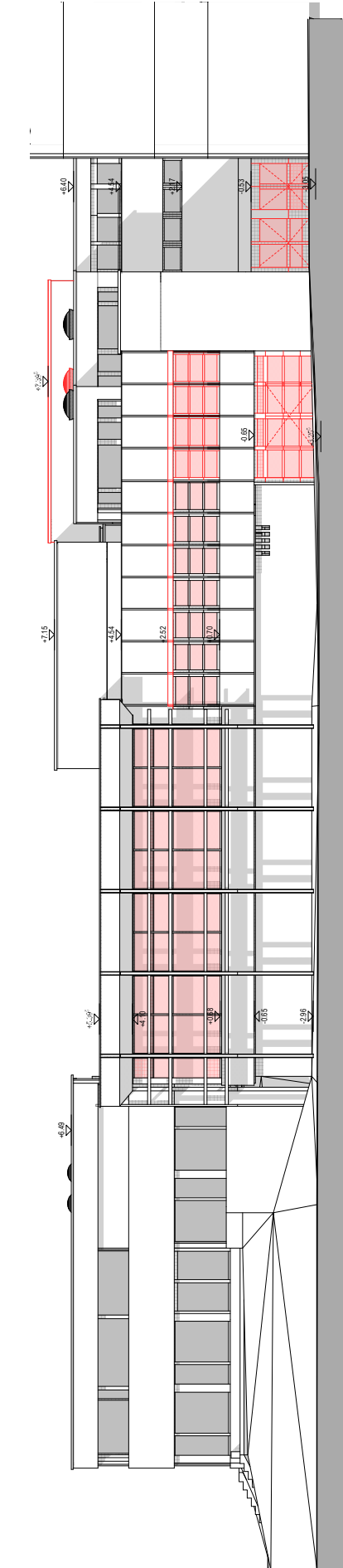


Grundrisse Untergeschoss

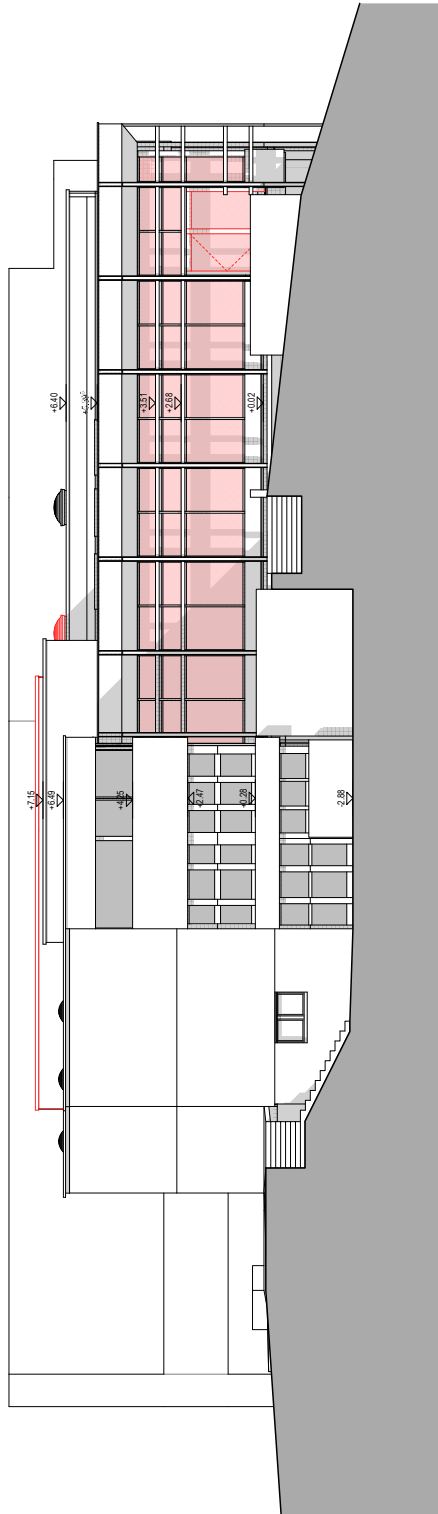


Grundrisse Erdgeschoss

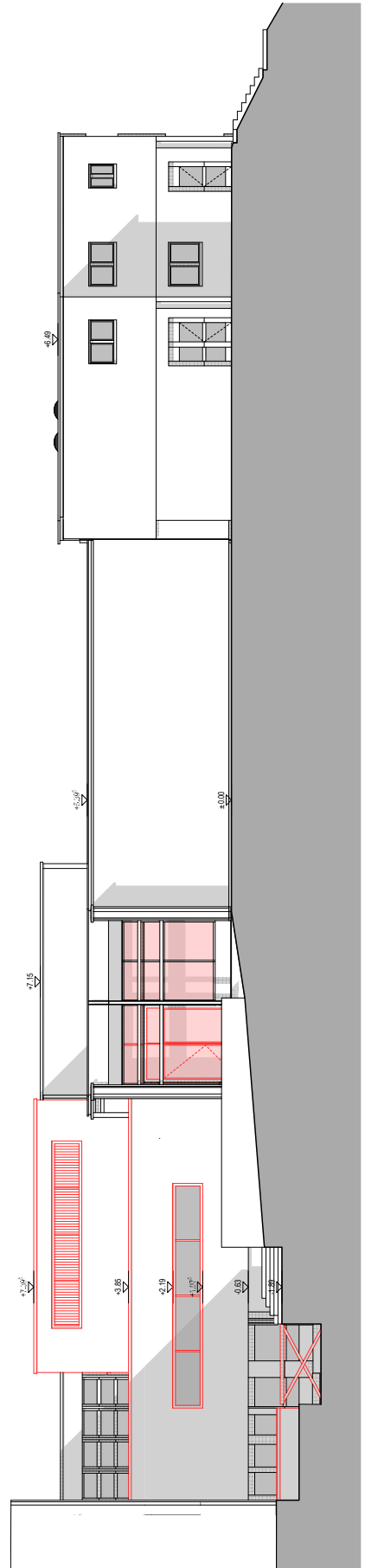




Süd Fassade



West Fassade



Nord Fassade



*Schnitte längs*



*Schnitte quer*

#### *Hinweise*

Auf [bauma.ch](http://bauma.ch) sind die wichtigsten Unterlagen aufgeschaltet. Diese liegen ab Montag, 15. Februar 2021 im Gemeindehaus während den Öffnungszeiten (Montag von 08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 18.30 Uhr, Dienstag bis Donnerstag von 08.30 bis 11.30 Uhr und 14.00 bis 16.30 Uhr, Freitag durchgehend von 07.00 bis 14.00 Uhr) in der Abteilung Präsidiales + Sicherheit (1. OG) zur Einsicht auf.

Das Resultat der Urnenabstimmung wird am Sonntag, 7. März 2021, ab ca. 15.00 Uhr, auf der Website [bauma.ch](http://bauma.ch) und im Schaukasten beim Gemeindehaus publiziert.

Dieser Beleuchtende Bericht enthält die wichtigsten Informationen zur Abstimmungsvorlage. Die detaillierten, massgebenden Unterlagen liegen zur Einsicht auf.

**Gemeinderat Bauma**

Dorfstrasse 41 | Postfach 232  
8494 Bauma  
Telefon 052 397 70 65  
Telefax 052 397 70 21  
E-Mail [info@bauma.ch](mailto:info@bauma.ch)  
Website [bauma.ch](http://bauma.ch)

**Impressum**

Ausgabe: Januar 2021  
Auflage: 3'600 Exemplare  
Text: Gemeinderat Bauma  
Layout und Druck: Media-Center Uster AG, Uster