



Informationsveranstaltung Zukunft Fohrbach vom 8. Juli 2019

André Müller, Gemeinderat





Agenda

1. Ausgangslage
2. Kennzahlen Fohrbach
3. Geprüfte Varianten
 1. Variante 1:1
 2. Variante Optima
 3. Variante 1-
 4. Variante 0
 5. Neubau Schwimmanlage
 6. Neubau Schulschwimmanlage
 7. Rückbau ohne Ersatz
4. Vernehmlassung
5. Traglufthalle über 50 Meter Freibadbecken
6. Übersicht Finanzen
7. Mögliche Betriebsformen
8. Baurechtsvertrag / Beiträge
9. Weiteres Vorgehen
10. Fragen und Diskussion



1. Ausgangslage

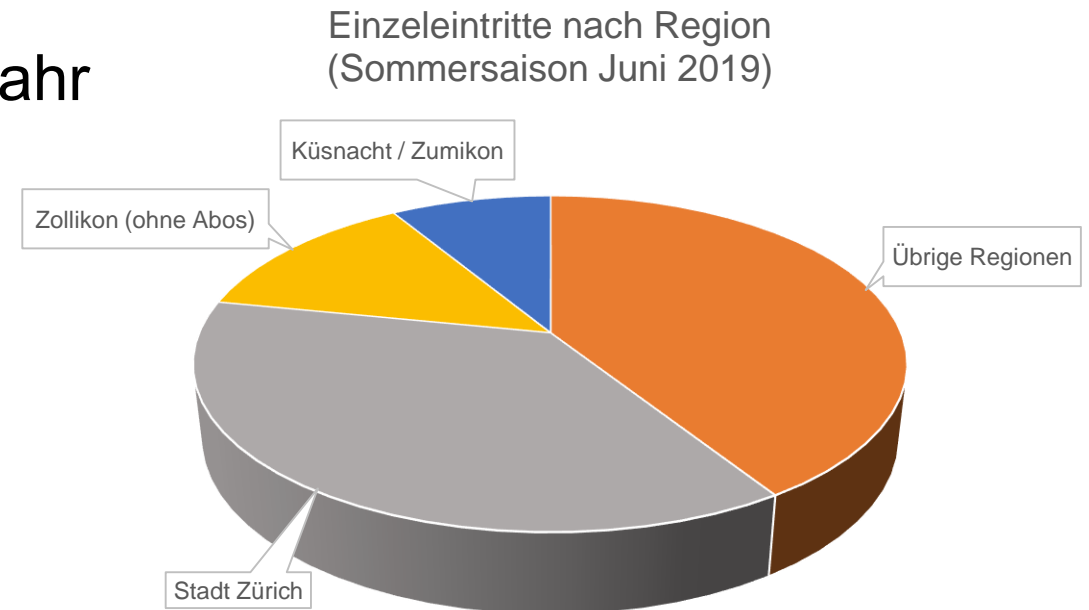
- Baujahr 1972, Erweitert 1992, Saniert 2004/2005
- Sanierungen: 2015 Garderoben; 2017 Personalräume und Sauna
- Sanierung Haustechnik inkl. Badwassertechnik ist zwingend; Gastrobereich, Innen- und Aussenanlagen sind teilweise sanierungsbedürftig
- Vorstudie TBF 2016: Vorschlag für Totalsanierung für 40 Mio. Franken
- Vorstudie vom 26.11.18 von HPP Architekten und GC Consularia GmbH 2018: Teilsanierungsmassnahmen für 36 Mio. Franken und Wirtschaftlichkeitsberechnungen (korrigierte Version seit 20.12.18)



2. Kennzahlen Fohrbach 1 (2018)

Besucherzahlen:

- Insgesamt ca. 270'000 Eintritte pro Jahr inkl. Schule und Vereine (95'000 Einzeleintritte Erwachsene, 36'000 Einzeleintritte Kinder)
- 16'700 Eintritte Sauna (7'800 Einzeleintritte)
- ca. 200 aktive Fitnessabos
- über 1'300 Dauerabonnemente (923 Einheimische, 403 Auswärtige)



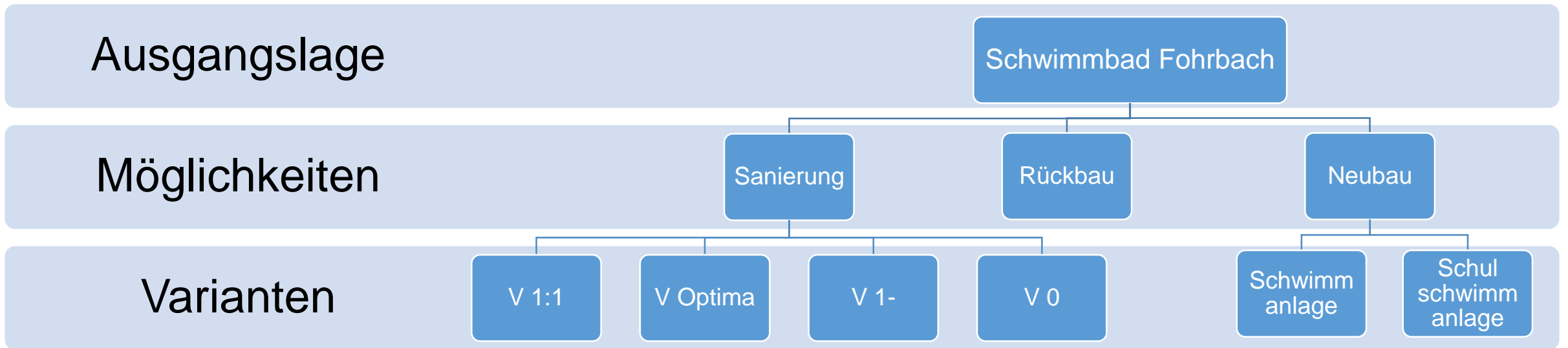


2.1 Kennzahlen Fohrbach 2 (Jahresrechnung 2018)

Institution	Bad Fohrbach ohne Gastro und Kiosk	Gastro und Kiosk	Total
Betriebsertrag	2,139	0,779	
- Betriebsaufwand	- 2,003	- 0,768	
Betriebsergebnis ohne Gebäudekosten	0,136	0,095	
- Total Gebäudekosten (inkl. Energiekosten)	- 2,439	- 0,013	
<i>(davon Abschreibungen)</i>	<i>(- 1,306)</i>	<i>(- 0.010)</i>	
Nettoergebnis	- 2,302	0,083	- 2,219



3. Geprüfte Varianten





3.1 Variante 1:1 (gemäss Vorstudie vom 29. November 2018)

Weiterbestand mit Sanierung 1:1 für ca. 32,4 Mio. Franken

Ergebnisse und Empfehlungen der Studie:

- Die Bestandesaufnahme hat ergeben, dass das Bad spätestens ab 2021 saniert werden muss.
- Die Grundsubstanz der Anlage ist in gutem Zustand und kann mit Instandstellungsmassnahmen ertüchtigt werden.



3.1 Variante 1:1 (geplante Etappierung)

Jahr	2018				2019				2020				2021				2022				2023				2024				2025				2026			
Quartal	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Sommersaisonbetrieb																																				
Etappe:																																				
Vorstudie mit Wirtschaftlichkeitsberechnung																																				
Machbarkeitsstudie zu den verschiedenen Szenarien																																				
GV Projektierungskredit (25. März 2020)																																				
Projektierung (Fachplanersubmission)																																				
Ausführungskredit																																				
Etappe 1: Holzschnitzelheizung (gesetzliche Auflage)																																				
Projektierung (Baueingabe)																																				
Ausführung (Bauwerk, Technik / Heizung)																																				
Etappe 2: Badwassertechnik																																				
Projektierung (Baueingabe)																																				
Ausführung (Bauwerk, Technik, Installationen)																																				
Etappe 3: Sanierung Aussenbecken																																				
Sanierung aussenbecken (Anschluss neue Technik)																																				
Etappe 4: Sanierung Hallenbad																																				
Sanierung Gebäude, 25m-Becken																																				
Sanierung Lehrschwimmbecken, Schülergarderoben																																				
Etappe 5: Sanierung Gastro																																				
Neubau Gastro über Freibadgarderoben																																				
Rückbau Kiosk																																				
Etappe 6: Umgebung																																				
Zäune, Grünanlage, Bewässerung																																				
Abschlussarbeiten: Weitere Optionen nach Bedarf																																				
Kassenbereich, Shop, Wohnung																																				
Turnhalle																																				
Geschätzter Finanzbedarf																																				



3.1 Variante 1:1 (Fazit)

- Weiterbestand der Anlage ohne längeren Betriebsunterbruch
- Auf zeitliche Dringlichkeit abgestimmter Zeitplan
- Neuere Investitionen (z.B. Sauna, Garderoben) bleiben bestehen
- Die Kostenberechnungen bei den Investitionen sind realistisch
- Eine Überprüfung der Sanierungen von Energietechnik und Badwasseraufbereitung zeigte keine wesentlichen Einsparungen bei den Investitionen
- Energetische Massnahmen werden zu einer Reduktion des Energieverbrauchs führen (CO₂ – Emissionen)



3.2 Variante Optima (gemäss Vorstudie vom 29. November 2018)

Weiterbestand durch Sanierung gemäss Variante 1:1 mit optimierten Erhaltungsmassnahmen mit neuem zentralen Gastrobereich und Photovoltaikanlage auf dem Dach für ca. 35,9 Mio. Franken

Ergebnisse und Empfehlungen der Studie:

- Mit den optimierten Erhaltungsmassnahmen können betriebliche Abläufe optimiert und langfristig ein höherer Deckungsgrad erreicht werden (z.B. Gastrobereich)
- Höhere Einsparungen bei den Energiekosten durch alternative Energien (z.B. Photovoltaik)



3.3 Variante 1- (Bauprojekt Hallenbad)

Eingerechnet im Bauprojekt sind dringende, zusammenhängende Arbeiten:

- Sanierung Schwimmhallen (Abdichtung, Decken, Statik, Flachdach, Fassaden)
- Technische Installationen (Elektro, Sanitär, Heizung, Lüftung, Badwassertechnik)
- Baupolizeiliche und feuerpolizeiliche Auflagen

Zeitraum: 2020 - 2022

Geschätzte Kosten: ca. 27 Mio. Franken; zusätzliche aufgeschobene Kosten von 8,9 Mio. Franken



3.3 Variante 1- (Ausgangslage)

- Weiterbestand des Hallenbades mit einem Bauprojekt mit neuer Energieversorgung, Badwassertechnik, Decke Hallenbad und zwingend damit zusammenhängenden Bauten 2020 - 2022
- Übrige Sanierungen und Ersatzbauten/-installationen im Rahmen späterer Projekte oder gebundener Ausgaben



3.3 Variante 1- (Sanierungen Freibad und Gastro)

Separate Bauprojekte oder Sanierungen im Rahmen des Unterhalts für:

- Sanierung der Aussenbäder
- Kioskersatz / Restaurant
- Gesamte Umgebung (Turnplatz, Rasenbewässerung, Zäune Aussenbeleuchtung, Wege und Plätze)

Zeitraum:

ab 2023

Geschätzte Kosten:

- | | |
|---|----------------------|
| 1. Gastro (Ersatz Kiosk, neuer Gastrobereich) | ca. 2,7 Mio. Franken |
| 2. Freibad mit Aussenbecken und Umgebung | ca. 6,2 Mio. Franken |



3.3 Variante 1- (Fazit)

- Reduktion des Bauprojektes auf Hallenbad
- Separates Projekt für Gastrobereich
- Sanierungen im Aussenbereich bei Notwendigkeit
- Einsparungen durch Verzicht auf Chromstahlaussenbecken, Ersatz Piratenschiff möglich
- Höhere Kosten wegen dem Wegfall der Synergien beim Umbau



3.4 Variante 0 (Ausgangslage)

- Sanierungen und Ersatzbauten/-installationen im Rahmen von gebundenen Ausgaben, einzelne Projekte im Rahmen des Gesamtinvestitions-volumens der Gemeinde von 16 Mio. Franken/Jahr innert 5 – 10 Jahren
- Evtl. separates Bauprojekt für Gastrobereich, Energie und Badwasseraufbereitung
- Sanierung der gesamten Anlage 2030



3.4 Variante 0 (Fazit)

- Die Gesamtsanierung wäre bis ca. 2030 hinausgeschoben
- Grosse zusammenhängende Bauten (z.B. Energieerzeugung und Badwasseraufbereitung) können voraussichtlich nicht als gebundene Ausgaben im Rahmen des möglichen Gesamtinvestitionsvolumen der Gemeinde von 16 Mio. Franken/Jahr realisiert werden
- Diverse Instandstellungen wären nötig und die Kosten für Unterhalt am Gebäude und an den technischen Einrichtungen (über 0,4 Mio. Franken im Jahr 2018) würden zunehmen
- Viele bis ins Jahr 2030 instandgestellte Anlageteile könnten, bei der dann fälligen Gesamtsanierung, nicht weiterverwendet werden



3.5 Neubau Schwimmanlage

Ausgangslage:

- Temporäre 2 – 3 jährige Schliessung und Kosten für den Neubau von ca. 63 Mio. Franken
- Rückbaukosten von ca. 2,3 Mio. Franken
- Gebäudewert von 11,8 Mio. Franken geht verloren
- Die 810 Schulschwimm-Lektionen (Stand 2018) könnten während dem Bau **nicht** in einem Bad in der Nähe (Zumikon, Küsnacht oder Zürich) untergebracht werden.

Fazit:

- Neue moderne Anlage mit optimiertem Energieverbrauch
- Sehr hohe Investitionskosten

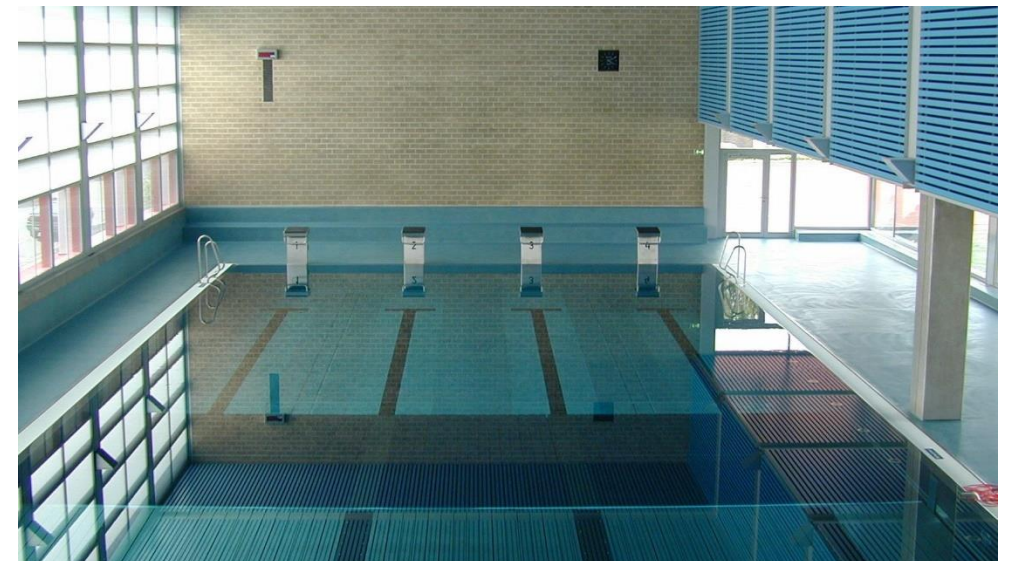


3.6 Neubau Schulschwimmanlage (16,66m Schwimmbecken, Garderoben Duschen/WC)

Prüfung eines Neubaus einer Schulschwimmanlage an einem neuen Standort (mit Abbruch Fohrbach und einem neuen Verwendungszweck des Areals) oder auf dem Areal Fohrbach (Teilabbruch)

Geprüft wurden:

- Liegenschaft Altersheim am See
- Liegenschaft Volière und Privatliegenschaft
- Schulanlage Oescher
- Rosswies





3.6 Neubau Schulschwimmanlage (Neubau an anderem Standort mit Abbruch SB Fohrbach, Areal soll neu verwendet werden können)

- Das Angebot für die Bevölkerung wird massiv reduziert.
- Schliessung und Rückbau der gesamten Anlage für ca. 2,3 Mio. Franken und Abschreibungen von 13 Mio. Franken (inkl. neuen Sanierungen für Garderobetrakt 1,6 Mio. Franken, Brandschaden 1,7 Mio. Franken, Sauna 3,9 Mio. Franken)
- Neue Schulschwimmanlage ca. 15 Mio. Franken
- Grundstückskosten für neue Anlage (z.T. Zukauf)
- 13'400 m² bebaubare Fläche; 30 – 50 Mio. Franken möglicher Verkaufswert
- Umzonung für Zone öffentliche Bauten und Anlagen unklar
- Politisch heikler Landverkauf
- Betriebsunterbruch bis drei Jahre, weil Sanierungen nicht bis zu einer Neuerstellung einer Schulschwimmanlage hinausgeschoben werden können



3.6 Neubau Schulschwimmanlage (Neubau auf Areal mit Teilabbruch Schwimmbad Fohrbach)

- Das Angebot für die Bevölkerung wird massiv reduziert.
- Mit einer Verkleinerung des Schwimmbads Fohrbach fallen trotzdem alle substanziellen Sanierungsmassnahmen an. Die Kosten gegenüber der Gesamtsanierung (Variante 1:1) würden sich nur wenig reduzieren.
- Mit einem Teilrückbau stimmt die Infrastruktur nicht mehr mit der Nutzung überein und kann nur mit unverhältnismässig grossem Aufwand angepasst und betrieben werden.
- Bisherige Erweiterungen, welche den Bedürfnissen der Besucher entsprochen haben, werden wieder zurückgebaut.
- Gewinnbringende Anlageteile (z.B. Sauna, Restaurant) und einem Bedürfnis entsprechende Bauten entfallen.
- Baulich und betrieblich aufwendige Anpassungen werden notwendig.
- Bisherige Investitionen werden abgeschrieben.



3.6 Neubau Schulschwimmanlage (Fazit)

- Grundsätzlich auf Gemeindegebiet möglich
- Massive Reduktion des Angebotes für Bevölkerung (nur noch eingeschränkte Öffnungszeiten für kleines Becken, kein Freibad mehr)
- Tiefere Investitionen (ca. 15 Mio. Franken) und Betriebskosten als bei der Sanierung
- Rückbaukosten von ca. 2,3 Mio. Franken
- Gebäudewert von 11,8 Mio. Franken geht verloren
- Verkauf Land Fohrbach politisch heikel, Wert abhängig von der Umzonung (ca. 30 - 50 Mio. Franken)



3.7 Rückbau ohne Ersatz (Abbruch der ganzen Anlage Fohrbach und neuer Verwendungszweck oder Verkauf des Areals)

- Reduktion des Sport- und Freizeitangebotes für Bevölkerung, nur noch Seebad
- Rückbaukosten von ca. 2,3 Mio. Franken
- Gebäudewert von 11,8 Mio. Franken geht verloren
- Kein neuer Verwendungszweck für Gemeinde absehbar
- Verkauf Land Fohrbach politisch heikel, Wert abhängig von der Umzonung (ca. 30 - 50 Mio. Franken)
- Die 810 Schulschwimm-Lektionen (Stand 2018) könnten **nicht** in einem Bad in der Nähe (Zumikon, Küsnacht oder Zürich) untergebracht werden.



3.7 Rückbau ohne Ersatz (Fazit)

- Massive Reduktion des Sport- und Freizeitangebotes für die Bevölkerung
- Attraktivitätseinbusse der Gemeinde als Wohnort
- Reduktion der Schulschwimm-Lektionen; Verteilung auf Bäder in der Nähe (z.B. Zumikon, Küsnacht oder Zürich) nicht möglich
- Umzonung unsicher
- Politisch heikler Landverkauf



4. Feedback Vernehmlassung (Rückmeldungen der RPK, FDP, SVP, GLP, 5W, SP, EVP, QV Zollikerberg und den Wassersportvereinen)

- Kein ersatzloser Rückbau oder nur Bau eines Schulschwimmbeckens
- Das Fohrbach ist in seinen heutigen Ausmassen zu erhalten
- Das Schwimmbad Fohrbach ist eine wichtige Sport- und Freizeitanlage mit gesundheitspräventiver Funktion
- Ein Rück- oder Neubau wird abgelehnt
- Einer Sanierung in diesem Umfang steht man konstruktiv kritisch gegenüber
- Finanzierung ist Hauptproblem



4. Inputs aus Vernehmlassung

- Zollikon kann sich Schwimmbad nicht leisten
- Prüfung einer Traglufthalle (Investition, Betriebskosten, Energie)
- Verzicht auf Chromstahlbecken
- PrivatPublicPartnership
- Betriebsführung durch privatrechtliche Organisation (100% im Eigentum der Gemeinde), Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden
- Sanierung zeitgemäss, ökologisch und nachhaltig. Die Energiebilanz ist deutlich zu verbessern.
- Temporäre Steuerfusserhöhung von 2% zur Finanzierung der Sanierung
- Sanierung für max. 20 Mio. Franken
- Keine Betriebsunterbrechung
- Gastronomie optimieren mit Möglichkeit zur Verpachtung
- Deinvestitionen (Verkauf von Liegenschaften)



5. Traglufthalle über 50m Freibadbecken (Bsp. Bad Geiselweid Stadt Winterthur)

Bauprojekt Dezember 2018 für die Überdachung des Olympiabbeckens im Freibad Geiselweid mit einer Traglufthalle

Kosten:

- Die geplanten Anlagekosten belaufen sich (inkl. neuem Hallenbadausgang und WC- und Duschcontainer) auf 2,5 Mio. Franken.
- An den Investitionskosten beteiligen sich der Kanton und der Verein Traglufthalle Winterthur mit rund 0,4 Mio. Franken.
- Für den Betrieb der Anlage wird mit jährlichen Finanz-, Unterhalts-, Energie- und Personalkosten von rund 0,5 Mio. Franken gerechnet.

Es wird mit insgesamt 90 Betriebsstunden pro Woche gerechnet.





5. Traglufthalle Chur (Bsp. Bad Ober Au Stadt Chur)

Die Überdachung des 50m-Aussenschwimmbeckens mit einer Traglufthalle im Bad Obere Au in Chur wurde 2008 in Betrieb genommen.

Kosten:

- Die Investitionskosten beliefen sich damals (inkl. 86m langem beheiztem Zugangstunnel zum Hallenbad) auf 1 Mio. Franken.
- Für den Betrieb der Anlage wurde mit jährlichen Betriebskosten (Wasser, Energie und Heizung) von rund 0,2 Mio. Franken gerechnet. Eine zusätzlich benötigte 50%-Stelle war dabei nicht mit eingerechnet.
- Für die Energieerzeugung wird die Abwärme der daneben liegenden Kunsteisbahn genutzt.

Kern des Nutzungskonzepts bildet die Verlagerung der Vereinsaktivitäten in das überdachte 50m-Aussenschwimmbecken. Öffentliches Schwimmen ist während 37 Std. pro Woche möglich.





5. Energieverbrauch eines Schwimmbeckens mit Traglufthalle

- Traglufthallen benötigen eine Ausnahmegewilligung vom Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL). Die Beheizung muss zwingend durch erneuerbare Energieträger wie z.B. Holzschnitzelfeuerung oder andere nicht genutzte Abwärmen erfolgen.
- Bsp. Winterthur:
1'900 MWh/Jahr (600 Heizung, 1'300 Wasser) für ½ Jahr mit 2'000 Betriebsstunden
- Bsp. Chur:
670 MWh/Jahr, zusätzliche Nutzung der Abwärme von der Kunsteisbahn, für ½ jährliche (Oktober bis April) Betriebszeit
- Vergleich: Muster EFH mit 4 Pers. und 140m²
11'000 KWh/a = 11 MWh/a



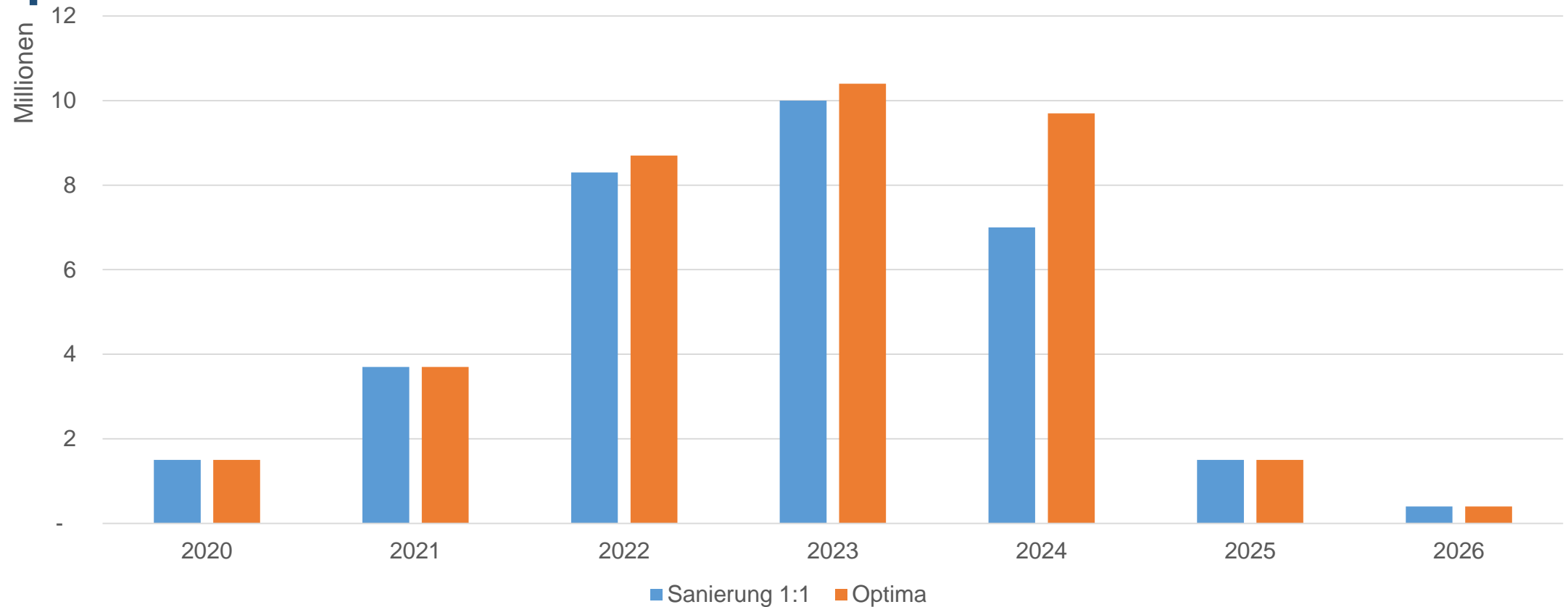
6. Übersicht Finanzen

Variante	Investitionen (+/- 25%) (Mio Fr.)	Buchwert- verlust (Mio Fr.)	Unterhalts- kosten 400'000 Fr./J	Energie- und Entsorgungs- kosten 650'000 Fr./J	Ertrag inkl. Gastro 2,9 Mio Fr./J	Land- verkauf (Mio Fr.)
1:1	32,4	*	-	-	+	0
Optima	35,9	*	--	--	++	0
1-	27 / 2,7 / 6,2	*	-	-	=	0
0	??	*	++	++	-	0
Neubau	63 / 2,3 (Rückbau)	11,8	--	--	++	0
Rückbau	2,3 (Rückbau)	11,8	0	0	0	30 - 50
Schulschwimmanlage	15 / 2,3 (Rückbau)	11,8	---	---	---	30 - 50

*Bestehender Buchwert einzelner Anlageteile, die saniert werden müssen, infolge Nutzungsende abgeschrieben



6.1 Investitionskosten der Varianten Sanierung 1:1 oder Optima





7. Mögliche Betriebsformen

Privatrechtliche Betriebs-AG

- Aktienmehrheit bei der Gemeinde
- Kürzere Entscheidungswege
- Privatrechtliche Anstellungsverhältnisse
- Verpachtung Gastrobetrieb möglich

Öffentlichrechtlicher Betrieb

- Verwaltungsbetrieb wie bisher
- Nutzung von Synergien mit Verwaltung (HR, Finanzen)
- Verpachtung Gastrobetrieb möglich

Zusammenarbeit mit Zumikon und Stadt Zürich in Prüfung (z.B. Tarifverbund, gegenseitige Vermietung, gemeinsamer Einkauf)



8. Baurechtsvertrag / Beiträge (gemäss Vorstudie vom 29. November 2018)

- Die Gemeinde hat als Baurechtsgeberin während der Laufzeit des Baurechtsvertrages keinen Einfluss auf die Qualität der Anlage / den Betrieb sowie deren Zustand im Moment des Heimfalls.
- Gesamthaft betrachtet ist es für den Zweck einer Breitensportanlage, aufgrund der Investitionssumme und defizitären Struktur, schwierig einen Baurechtsnehmer zu finden.
- Nationales Sportanlagekonzept (NASAK): Beiträge vom Bund gibt es bis 2021, alle Gelder sind 2019 schon verplant
- Private Sponsorenbeiträge oder Namensrechte sind ungewiss



9. Weiteres Vorgehen

1. Schriftliche Vernehmlassung bis Ende August 2019
2. Beratung und Beschlussfassung Gemeinderat
3. Projektierungskredit an Gemeindeversammlung vom 25. März 2020





10. Fragen und Diskussion

