



Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung
Sanierung Lehrschwimmbecken
Chappelistein, Ottenbach

9. April 2025, Gemeindesaal Ottenbach

Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025



GEMEINDE OTTENBACH 

**Stimmzettel für die
Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025**

Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 4'790'000.00
(inkl. MWST), zzgl. der Teuerung ab Kreditbewilligung, für die
Gesamtsanierung des Lehrschwimbeckens Chappelistein,
Ottenbach zu?

Antwort:

Die obgenannte Frage kann mit Ja oder Nein beantwortet werden. Der Stimmzettel ist
eigenhändig und handschriftlich auszufüllen. Alles Wissenswerte über die persönliche
Stimmabgabe und Stellvertretung finden Sie auf Ihrem Stimmrechtsausweis.

Ziel der Informationsveranstaltung



Sie ins Bild setzen über:

- Die 'Geschichte' des Lehrschwimmbeckens Chappelstein,
 - Zahlen, Daten, Fakten zur Nutzung des LSB,
 - die Notwendigkeit der Sanierung des LSB,
 - das Bauprojekt und den Umfang der Sanierungsmassnahmen,
 - den Projektplan und die zeitliche Umsetzung,
 - die Kosten, Investition, Finanzierung und Belastung des Gemeindehaushalts,
 - die Folgen bei einer Nicht-Sanierung
- ...und alle ihre Fragen beantworten und klären.

Vorstellung Podiums-Teilnehmer



- Urs Köpfli, dipl. Architekt ETH, urs köpfli GmbH: Bäderplaner, Vorprojekt
- Thomas Frick, Leiter Liegenschaften Obfelden: Fachberatung
- Gabriela Noser Fanger, Gemeindepräsidentin
- Gioia Schwarzenbach, Schulpräsidentin Primarschule
- Bianca Bertoni, Leiterin Hochbau & Liegenschaften
- Guido Pelizzoni, Schulpflege Finanzen & IT, Projektleiter
- Franz Zeder, Gemeinderat, Vorsteher Finanzen & Liegenschaften

Agenda

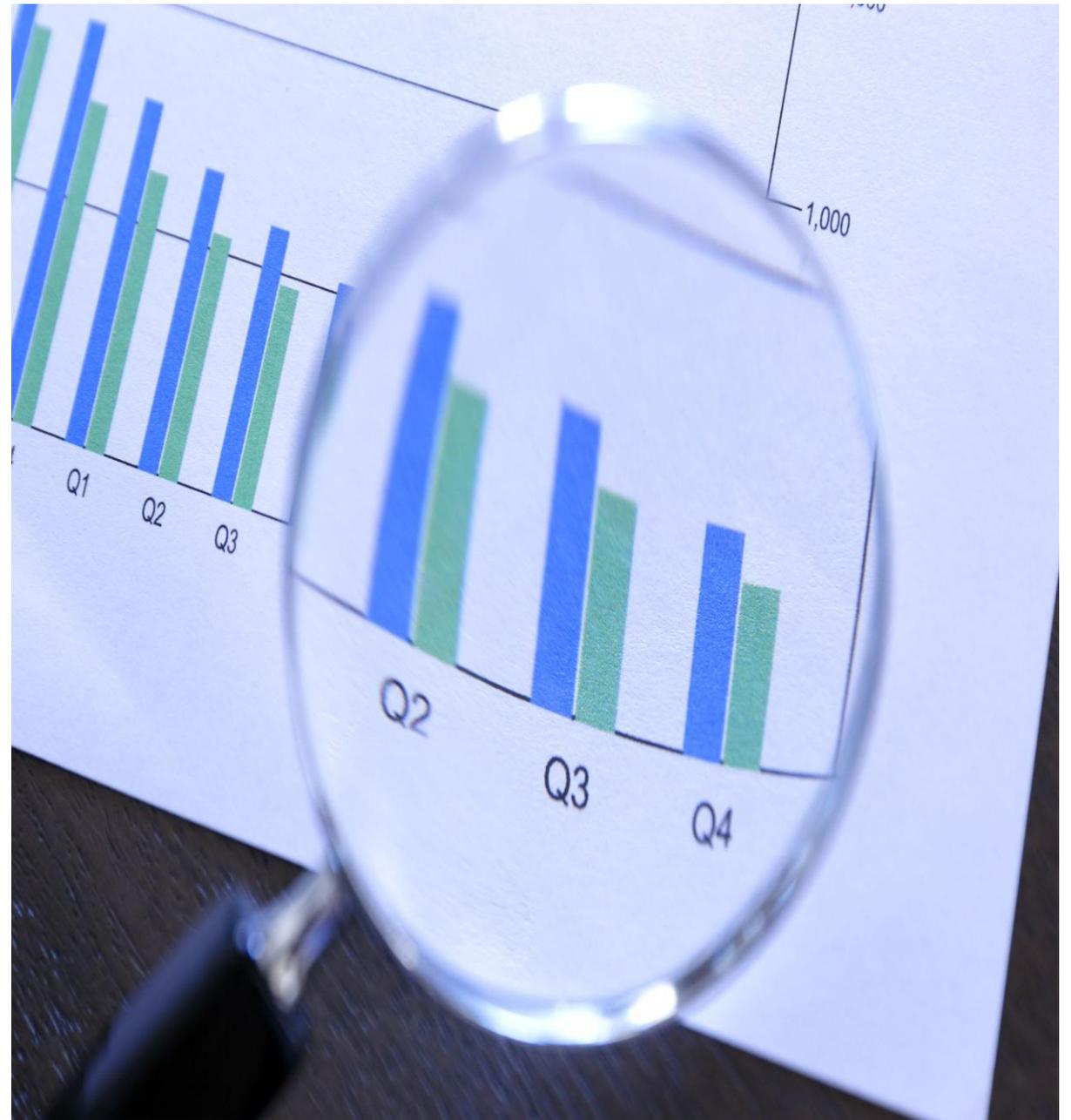


- Begrüssung & Zielsetzung
- Vorstellung Podium & Agenda
- Vorstellung Sanierung LSB
 - Geschichte, Zahlen, Daten, Fakten
 - Organisatorisches & Bauprojekt
 - Zeitplan
- Finanzielles
 - Kosten, Investition, Finanzierung
 - Belastung des Steuerhaushalts
 - Kostenvergleich
- Folgen bei Nicht-Sanierung des LSB
- Diskussion & Fragen

Vorstellung Sanierung LSB



Geschichte, Zahlen, Daten, Fakten



Geschichte



1970

1988

Neue Ozonanlage mit Lufttrockner
Elektrochloranlage
Umbau Sandfilters zu Mehrschichtfilter
mit Rückspülvorgang
Salzsäureanlage
CHF 190'000

1990

Umbau / Sanierung

- Hallenbaddach mit Brüstung
 - Neue Dämmung und Abdichtung als Umkehrdach
- CHF 167'000**

1997

Teilsanierung Hallenbad

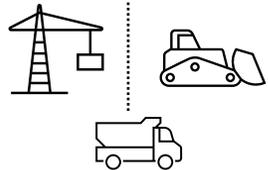
- Fenster mit Eingangstüre
 - Haartrockner, WC- und Duschkabinen
 - Badumgang
 - Sitzbank Lüftung im Fensterfrontbereich
 - Teilsanierung Garderoben
- CHF 764'000**

2006

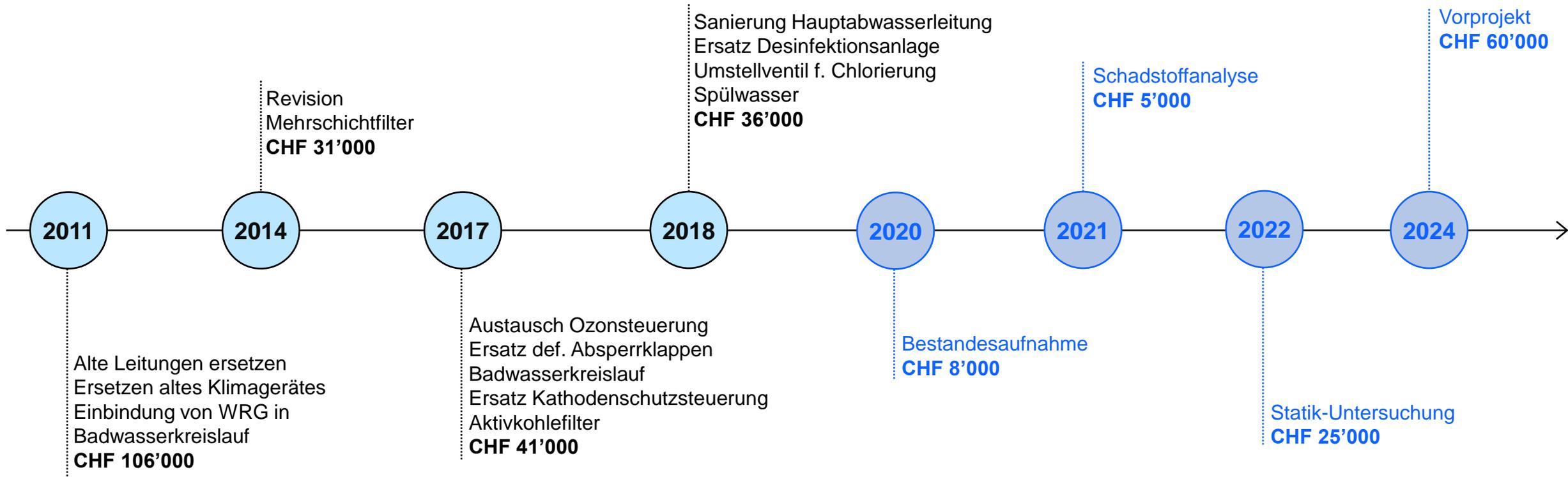
Wasseraufbereitungssteuerung
Neue Regel- und Messtechnik
Neue Umwälzpumpen
Anpassungen elektr. Zuleitungen
CHF 68'000

2009

Neue Decken in Bad-
Dusch- und Föhnbereich
Neue Deckenbeleuchtung
in Bad und Duschbereich
CHF 25'000



Geschichte



Belegungsplan / Auslastung Hallenbad

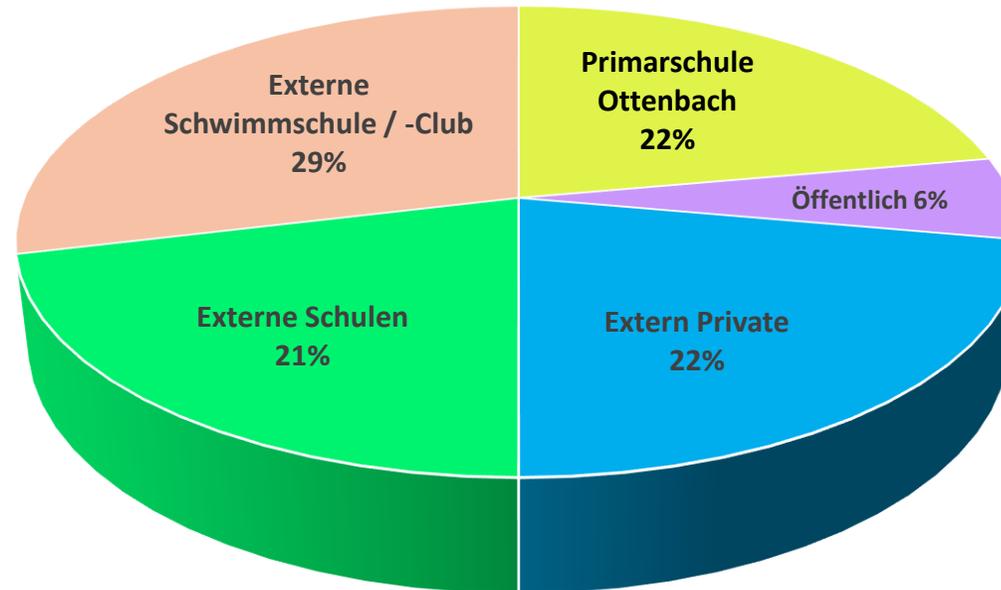


Zeit	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag
bis 07:30	Reinigung	Reinigung Primarschule	Reinigung	Reinigung	Reinigung	Reinigung
	Primarschule	Extern Schule	Extern Schule	Extern Schule	Primarschule	Extern vermietet
Hallenbadtechnik	Hallenbadtechnik	Hallenbadtechnik				
Primarschule	Extern Schule Primarschule	Primarschule				
Hallenbadtechnik						
12:00	Extern vermietet	Extern vermietet			Extern vermietet	Extern vermietet
14:00	Extern vermietet			Extern vermietet		
16:00	Extern Schule	Extern Schule	Öffentliches Schwimmen	Extern Schule	Extern Schule	
		Primarschule		Primarschule		
21:45	Externe Schwimmschule / -Club					
		Extern vermietet		Extern vermietet		
	Extern vermietet	Extern vermietet				

Belegung Hallenbad



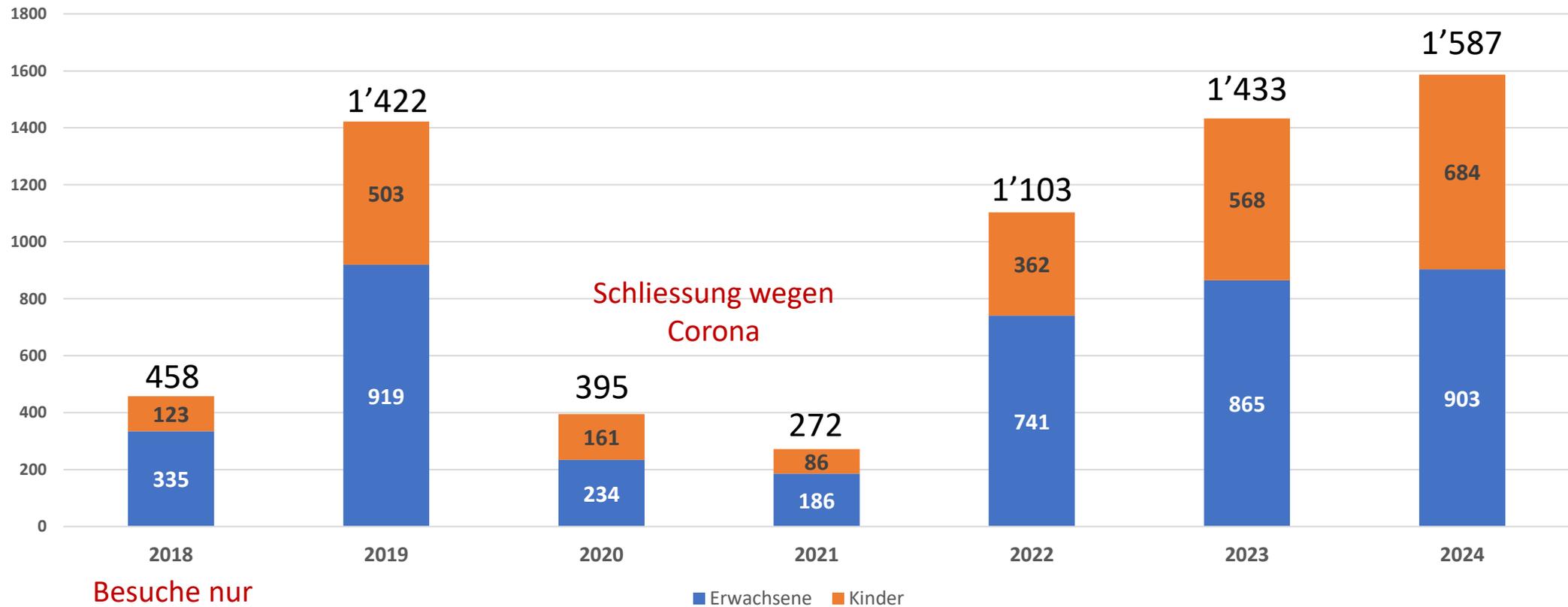
Belegung Hallenbad 24/25



Öffentliches Schwimmen



Hallenbadbesuche freies Schwimmen Montagabend / Mittwochnachmittag

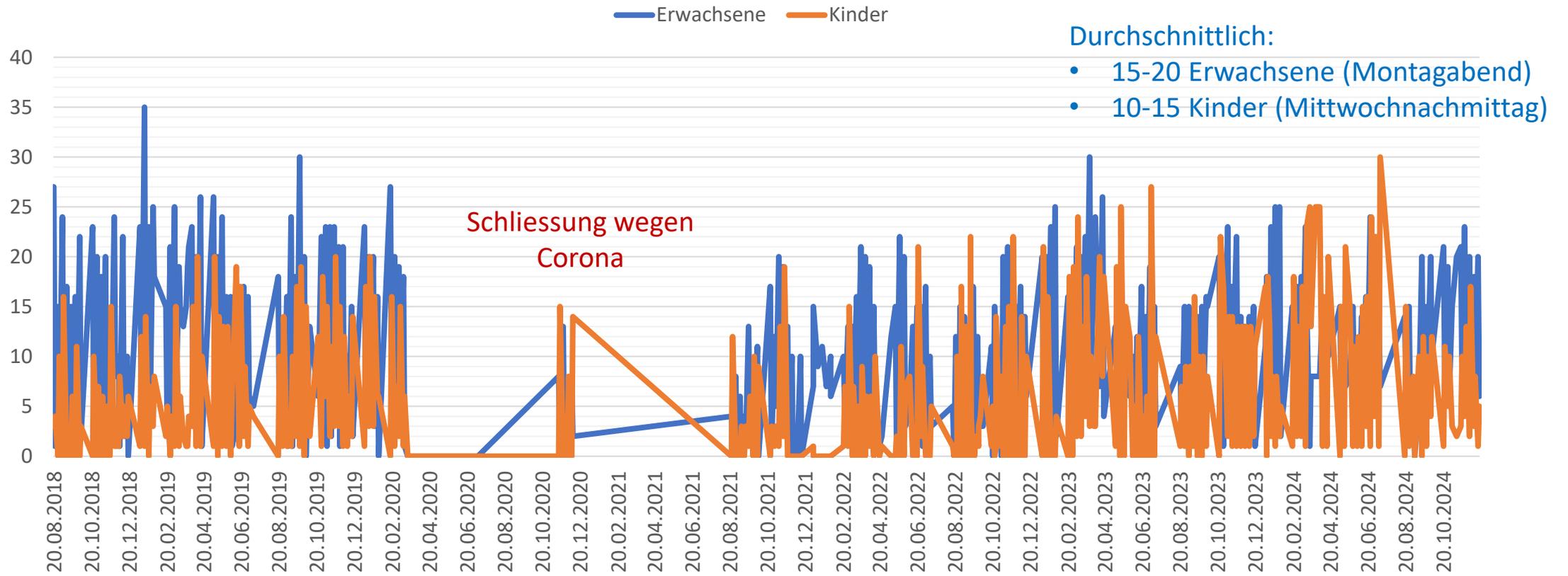


Besuche nur
ab August
berücksichtigt

Öffentliches Schwimmen



Hallenbadbesuche freies Schwimmen Montagabend / Mittwochnachmittag



Zahlen und Fakten

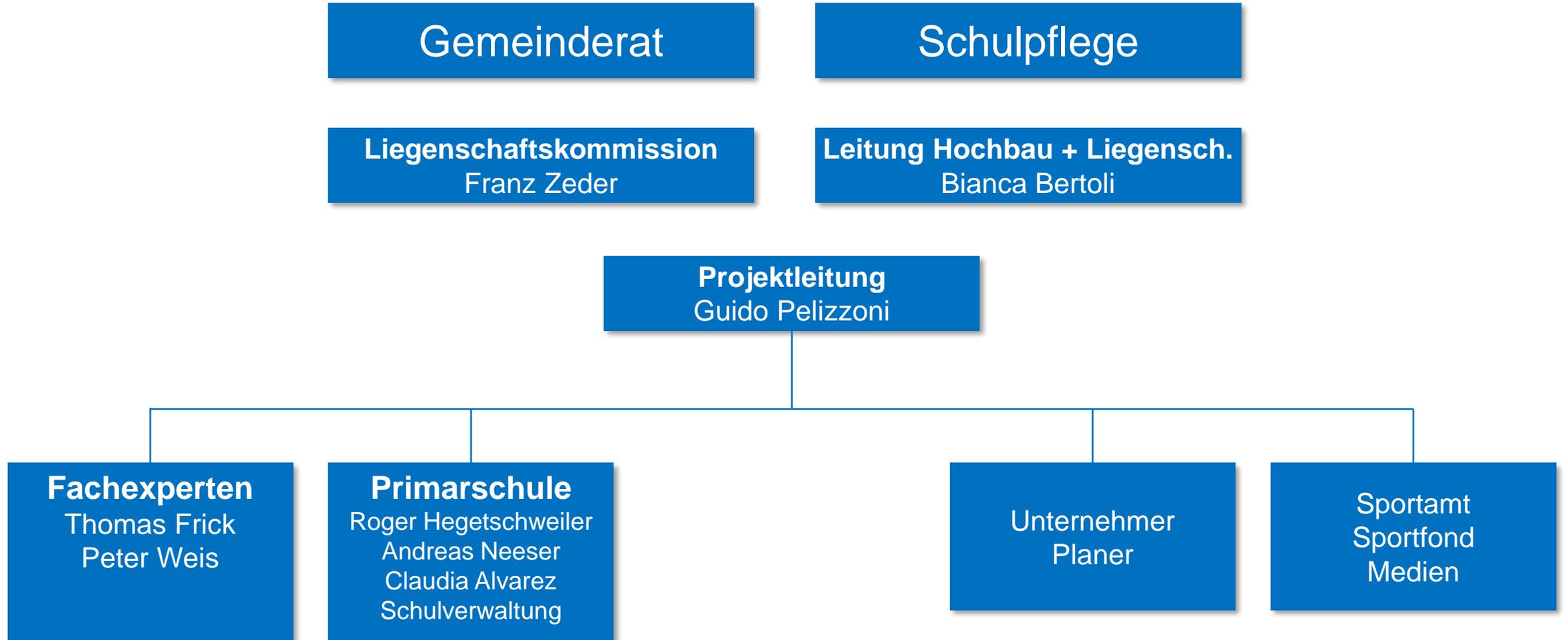


Eröffnung	Anzahl Betriebsjahre	Schulwochen pro Jahr	Total Betriebswochen	Total Besucher pro Woche	Total Besucher pro Jahr	Total Besucher seit Eröffnung

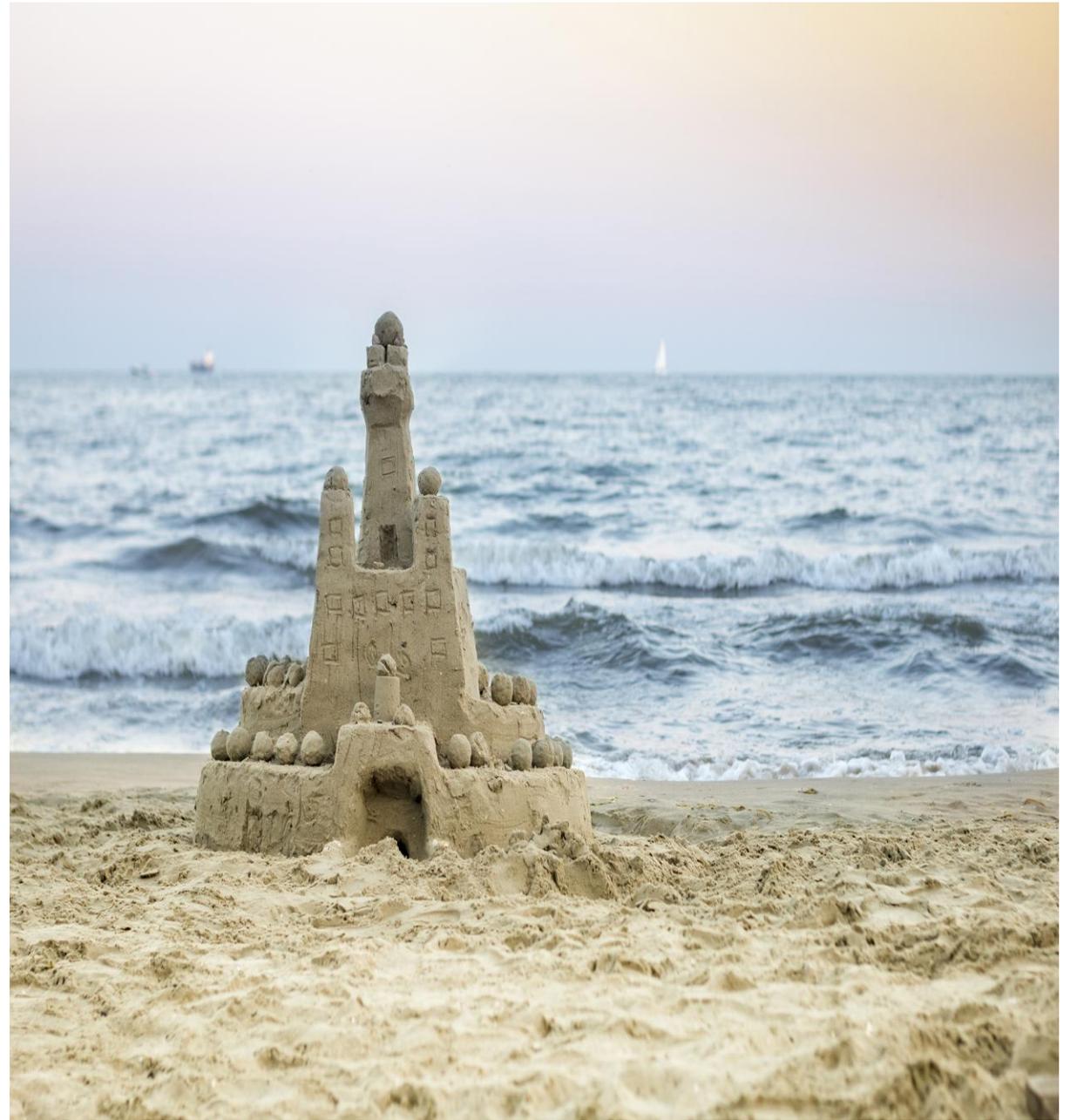
Projektorganisation



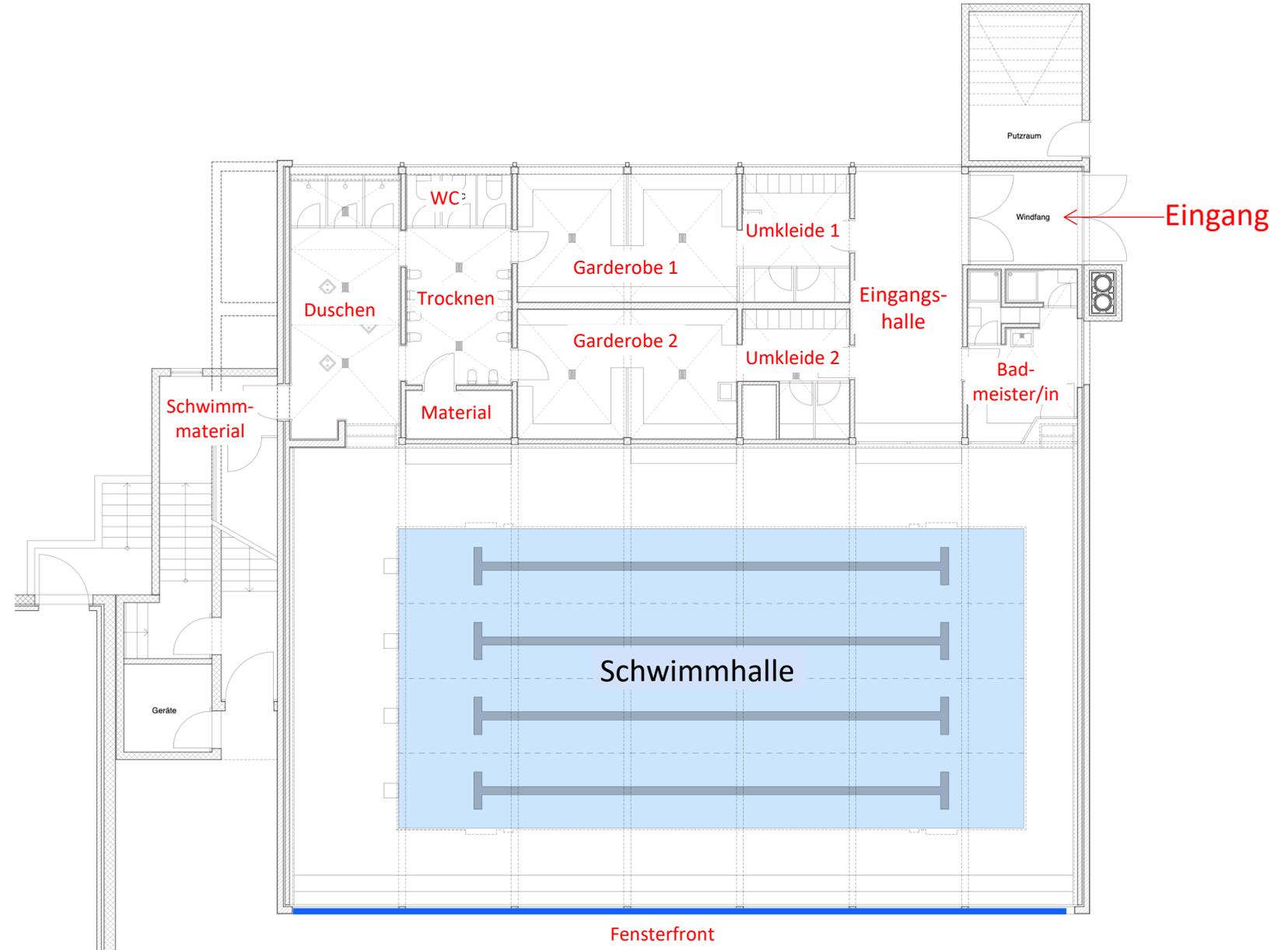
Projektorganisation Sanierung LSB seit 2020



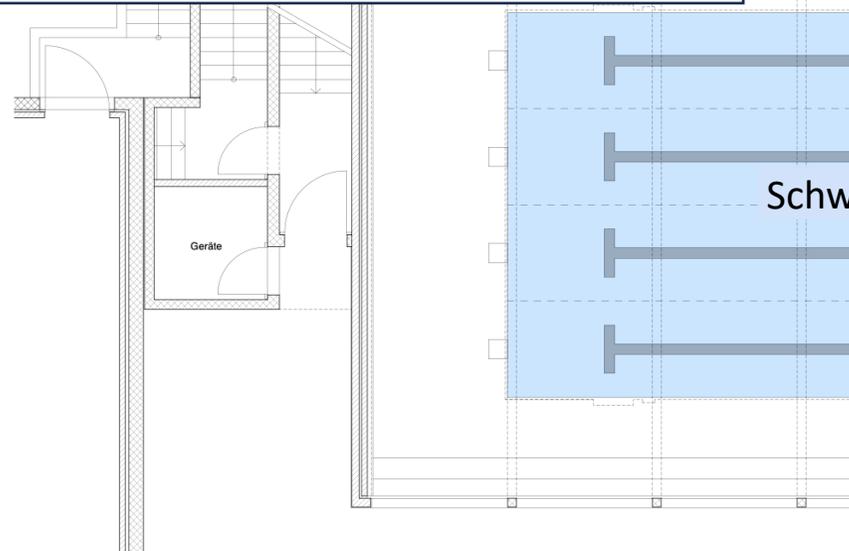
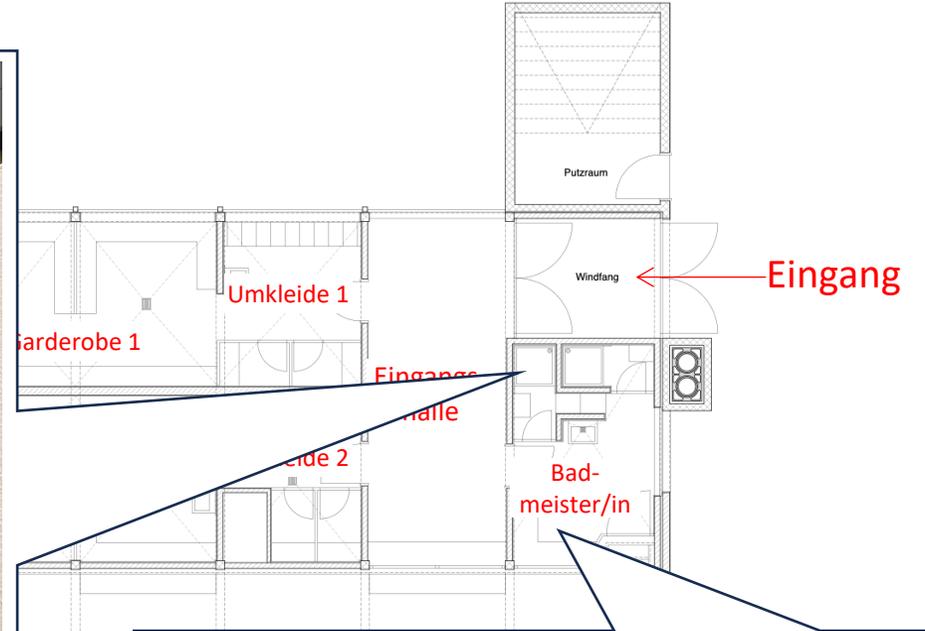
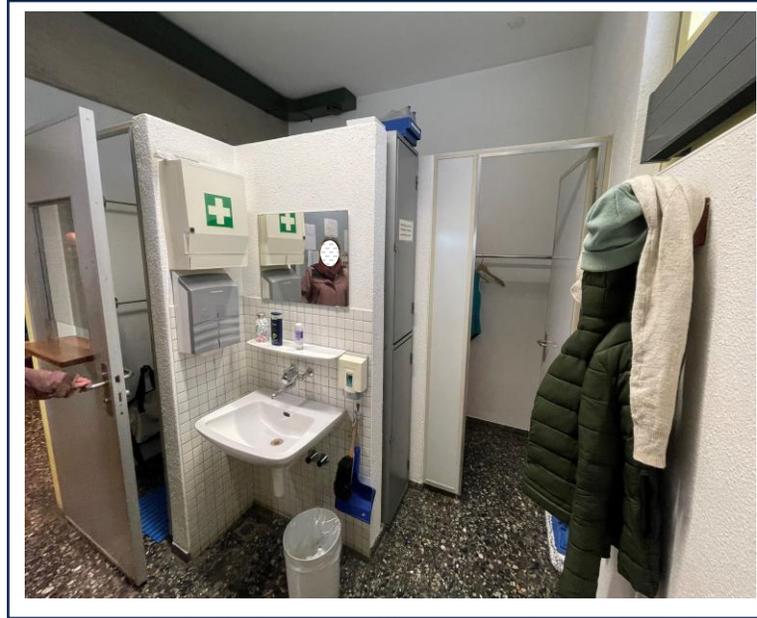
Hallenbad «ist Zustand»



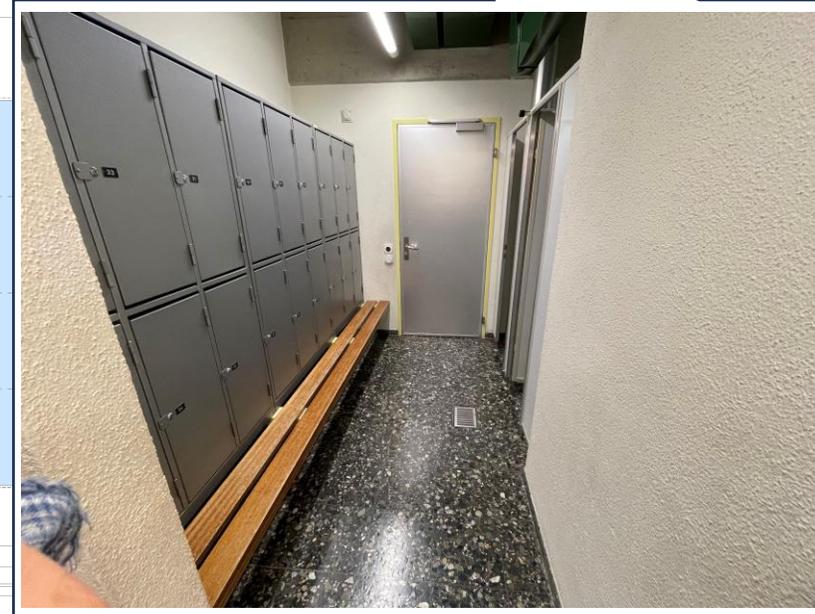
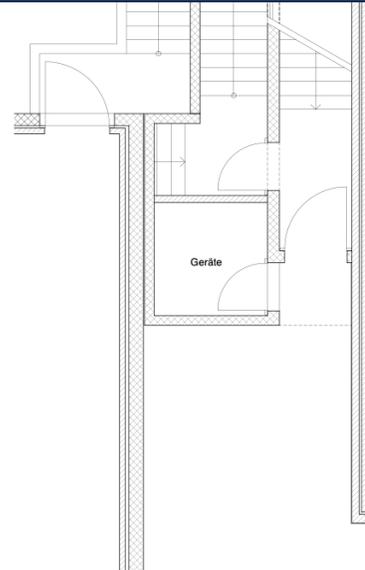
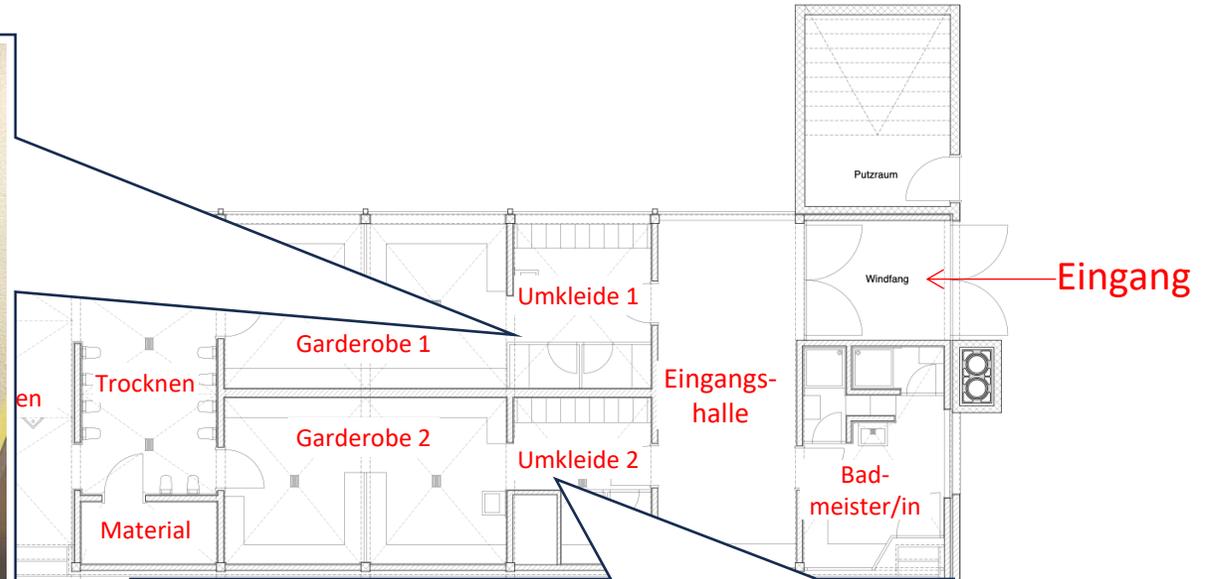
Gesamtansicht «ist Zustand»



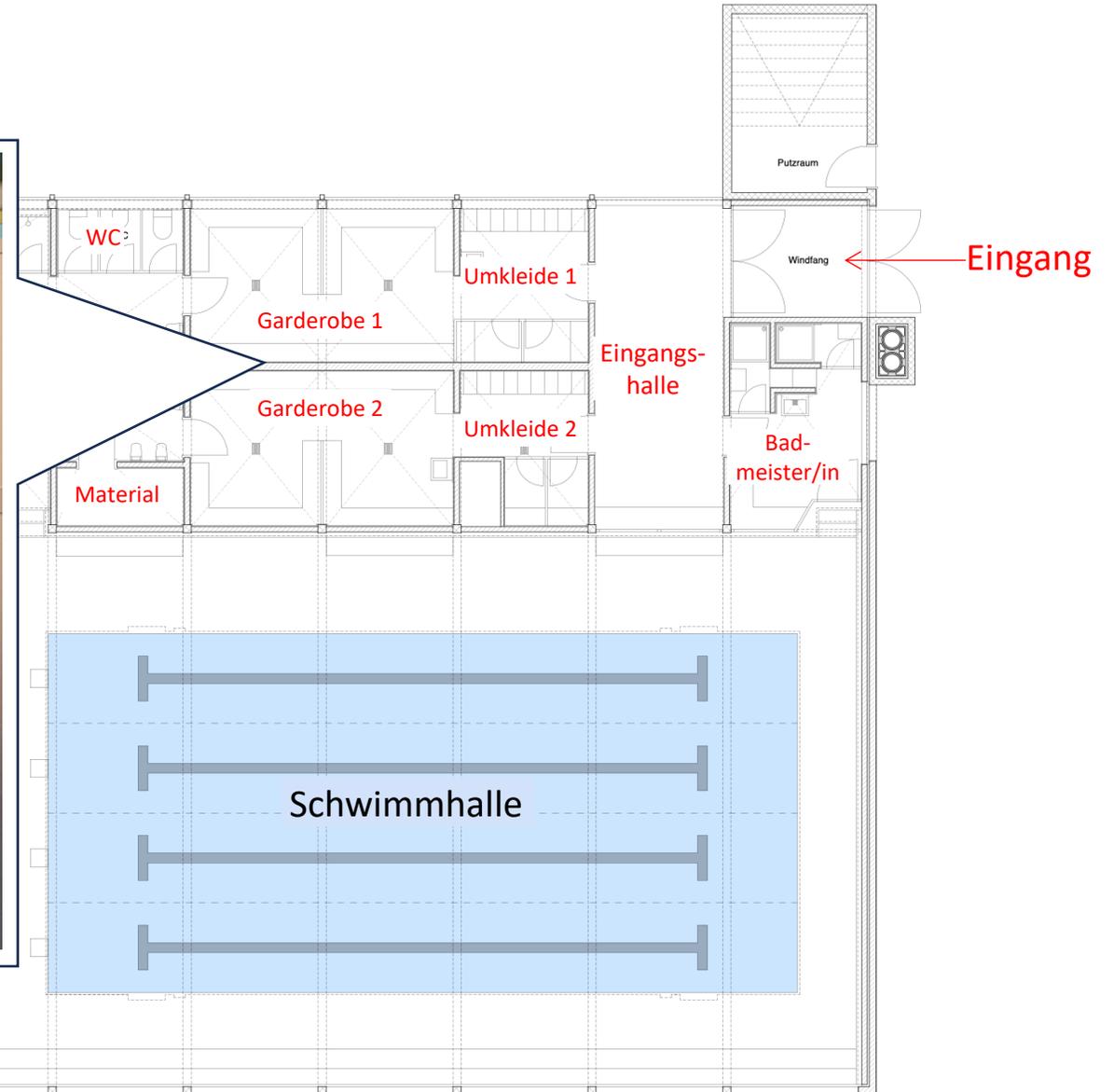
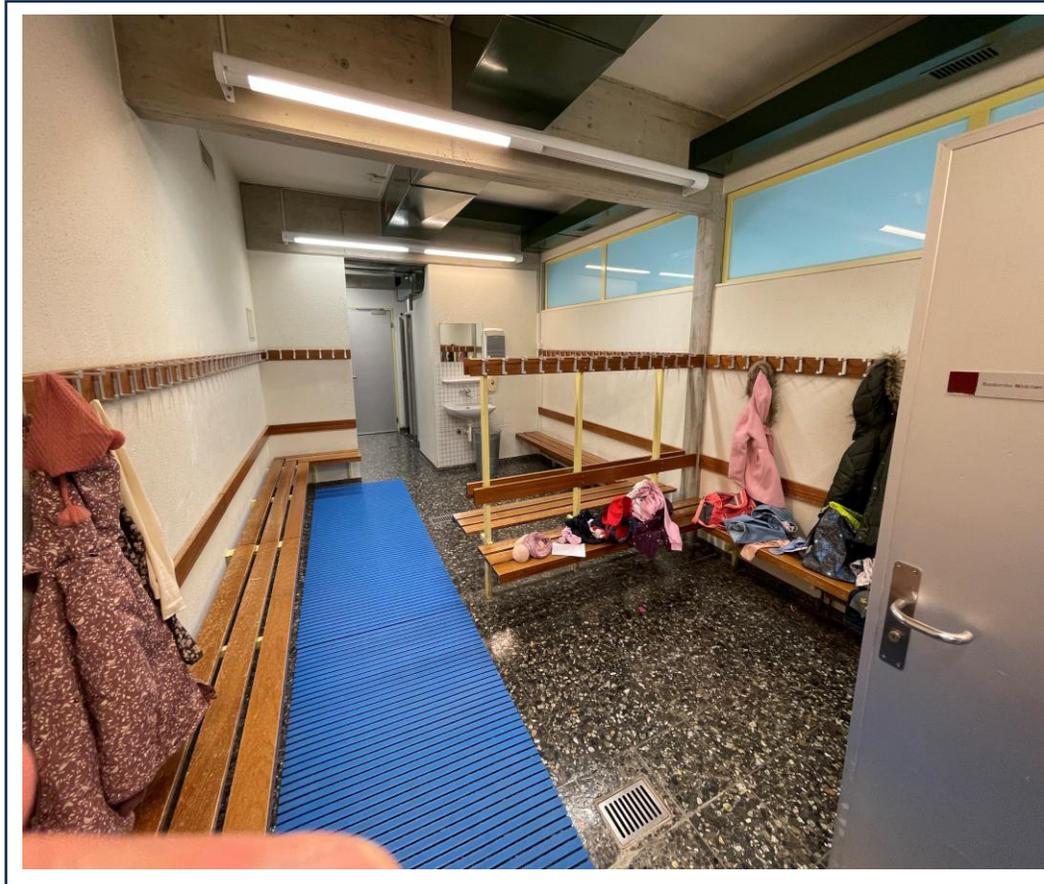
Gesamtansicht «ist Zustand» BadmeisterInnen Raum



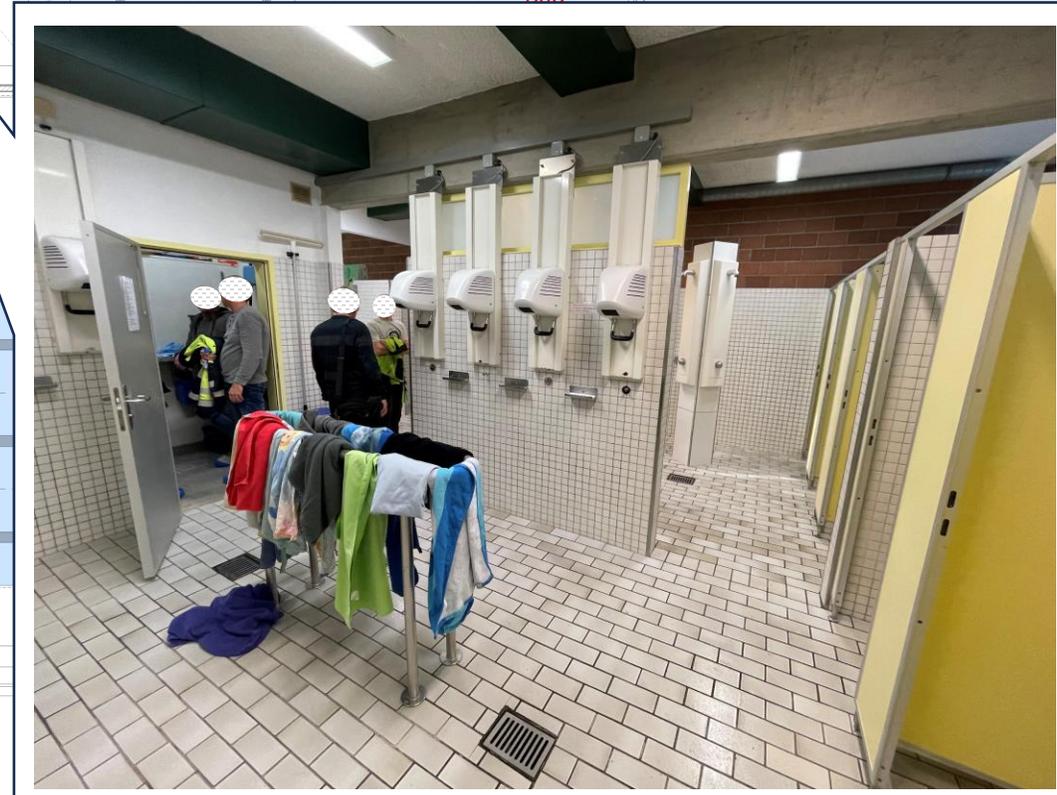
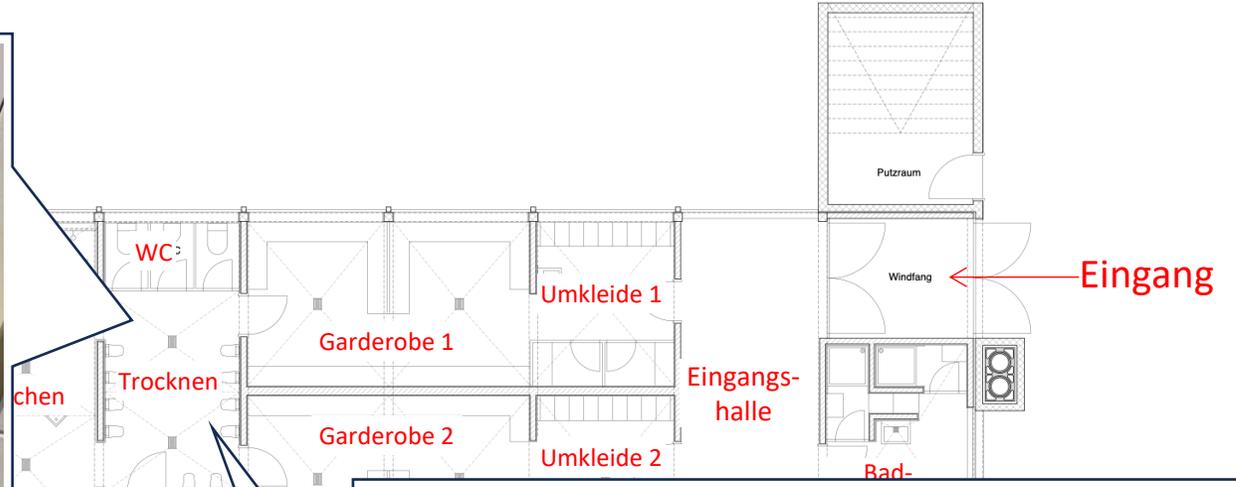
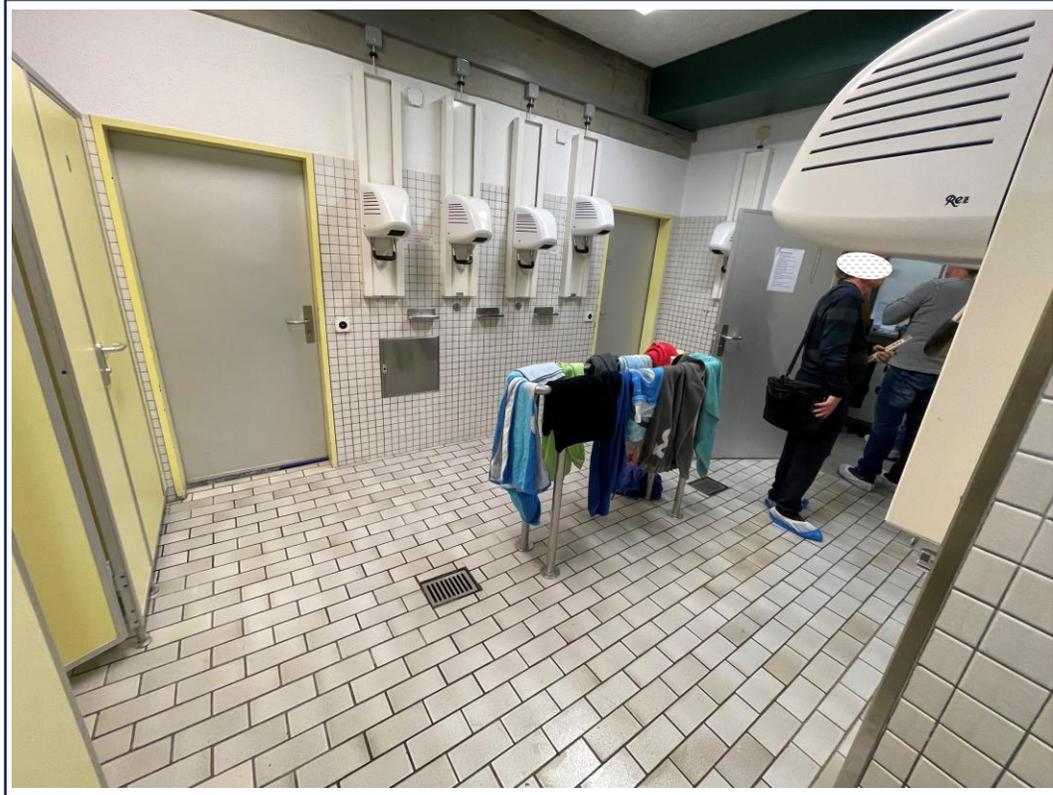
Gesamtansicht «ist Zustand» Umkleide 1 & 2



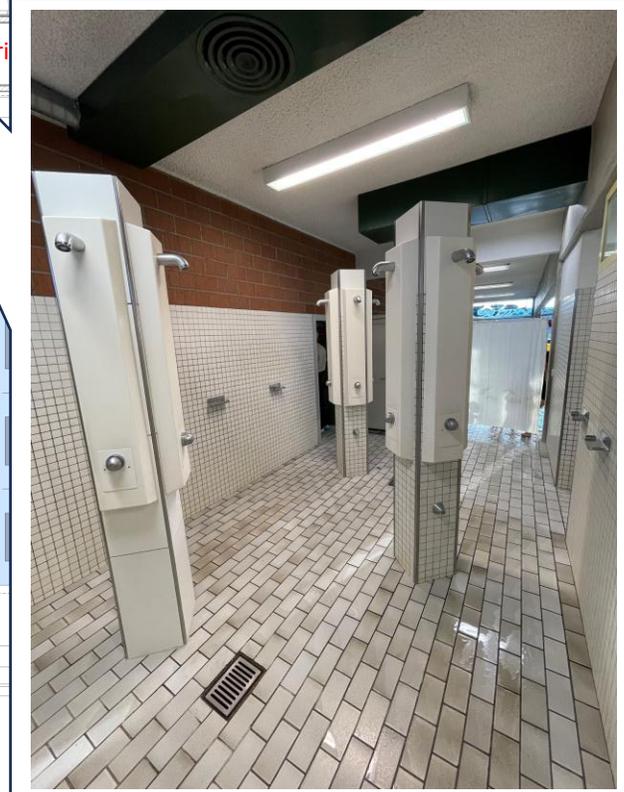
Gesamtansicht «ist Zustand» Garderobe 1 & 2



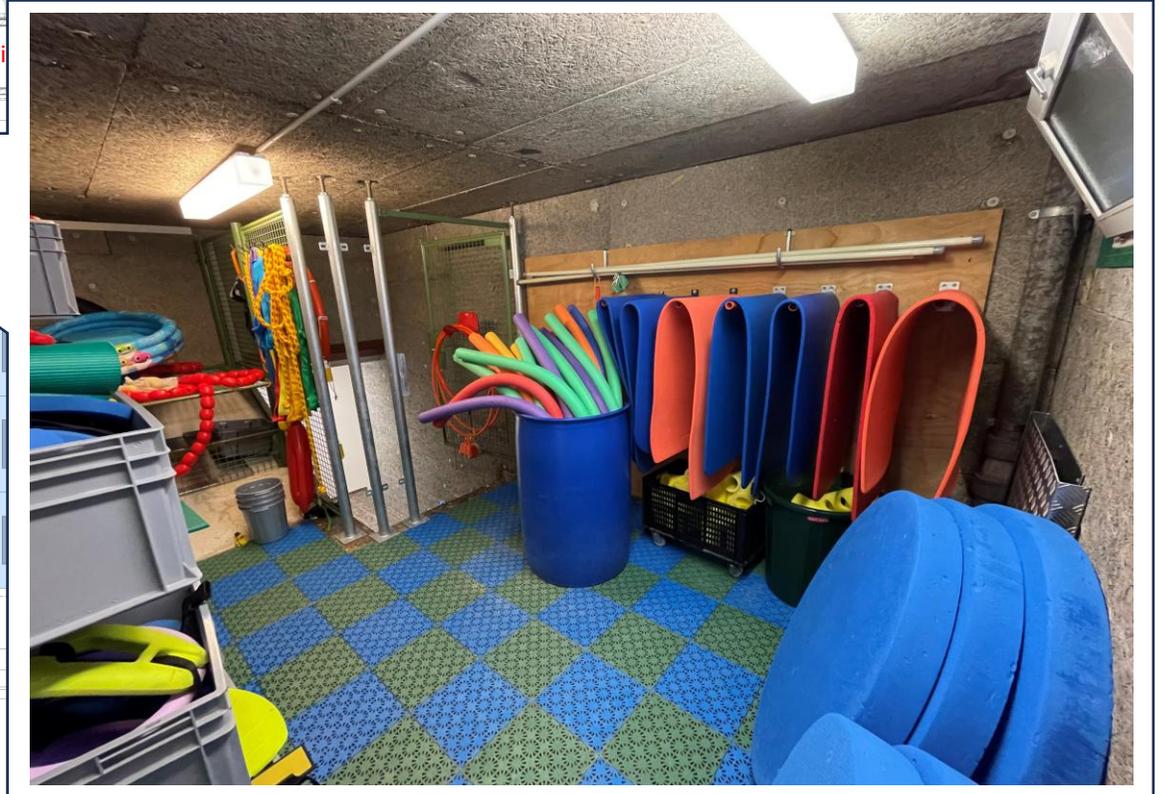
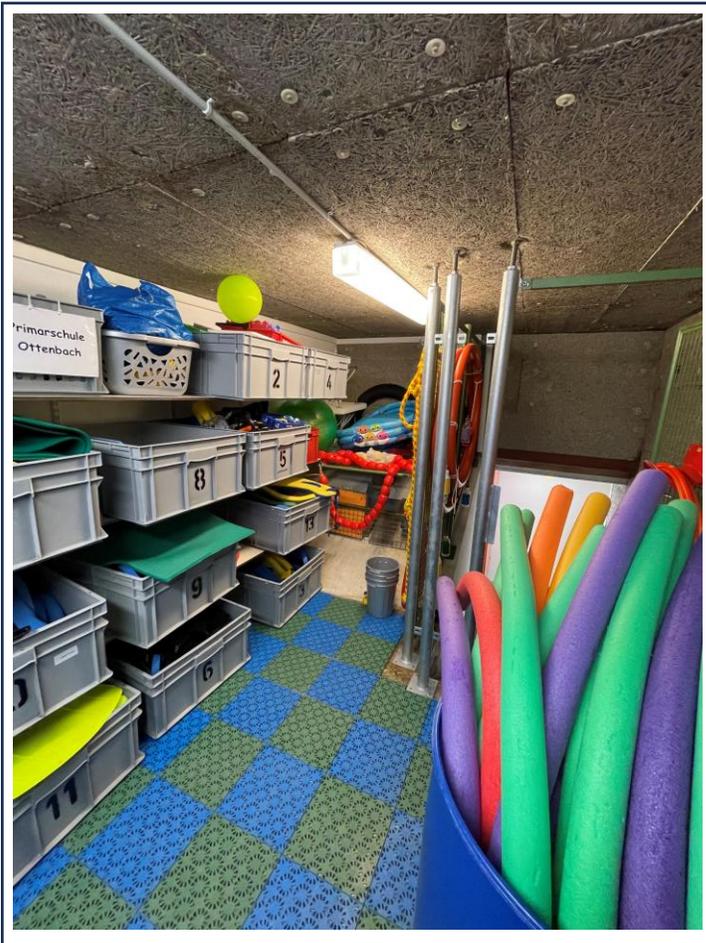
Gesamtansicht «ist Zustand» Trocknen



Gesamtansicht «ist Zustand» Duschen



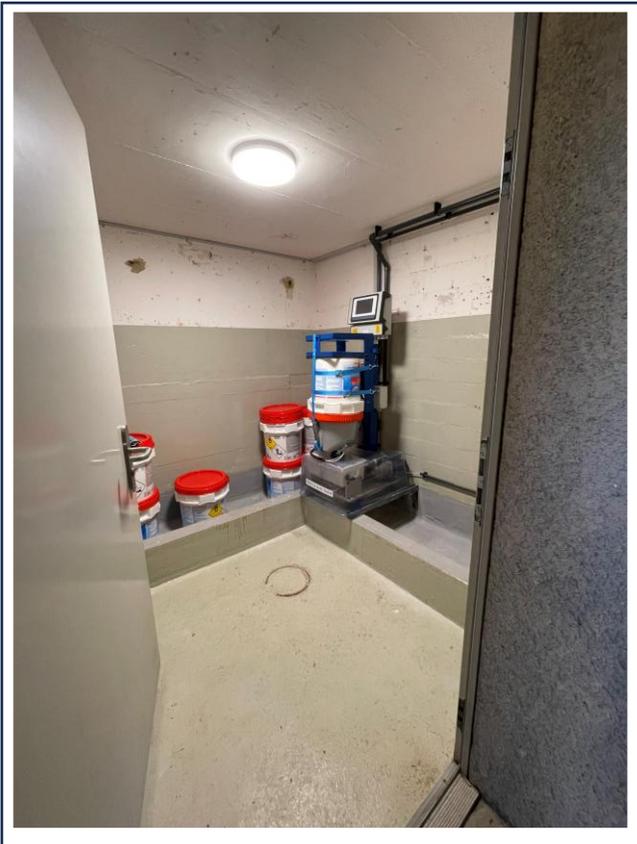
Gesamtansicht «ist Zustand» Schwimmmaterial



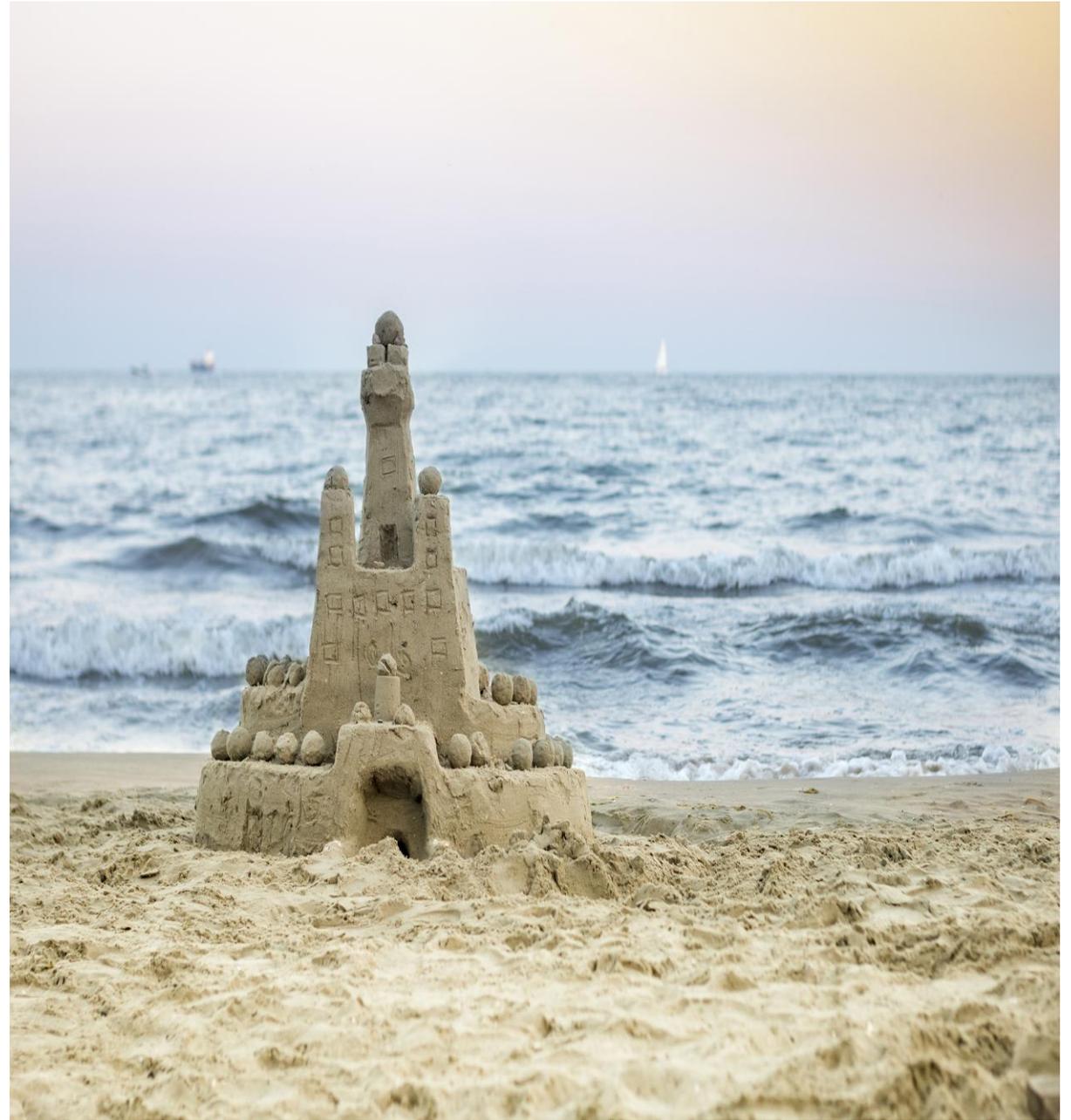
Gesamtansicht «ist Zustand» Chemikalienlager

Chemikalienlager & Dosierung

- Entspricht nicht den aktuellen Sicherheitsrichtlinien und muss umgerüstet werden



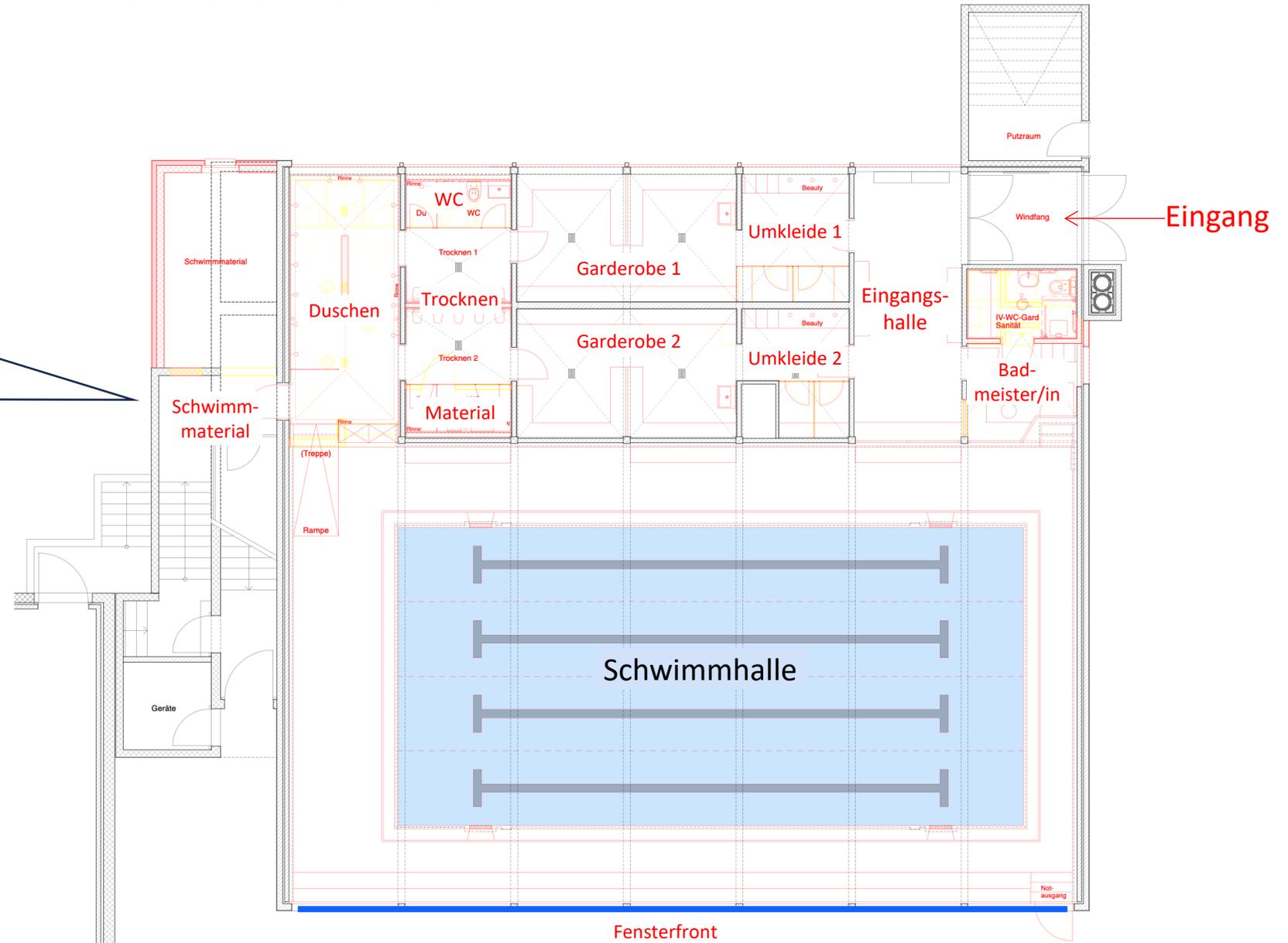
**Bauprojekt:
geplanter Umbau**



Gesamtansicht Grundstruktur EG

Grundstruktur EG:

- Es sind keine Veränderungen an der Grundstruktur nötig.
- Die bestehenden Räumlichkeiten müssen nicht verändert werden



Gesamtansicht mit Umbau – Fensterfront

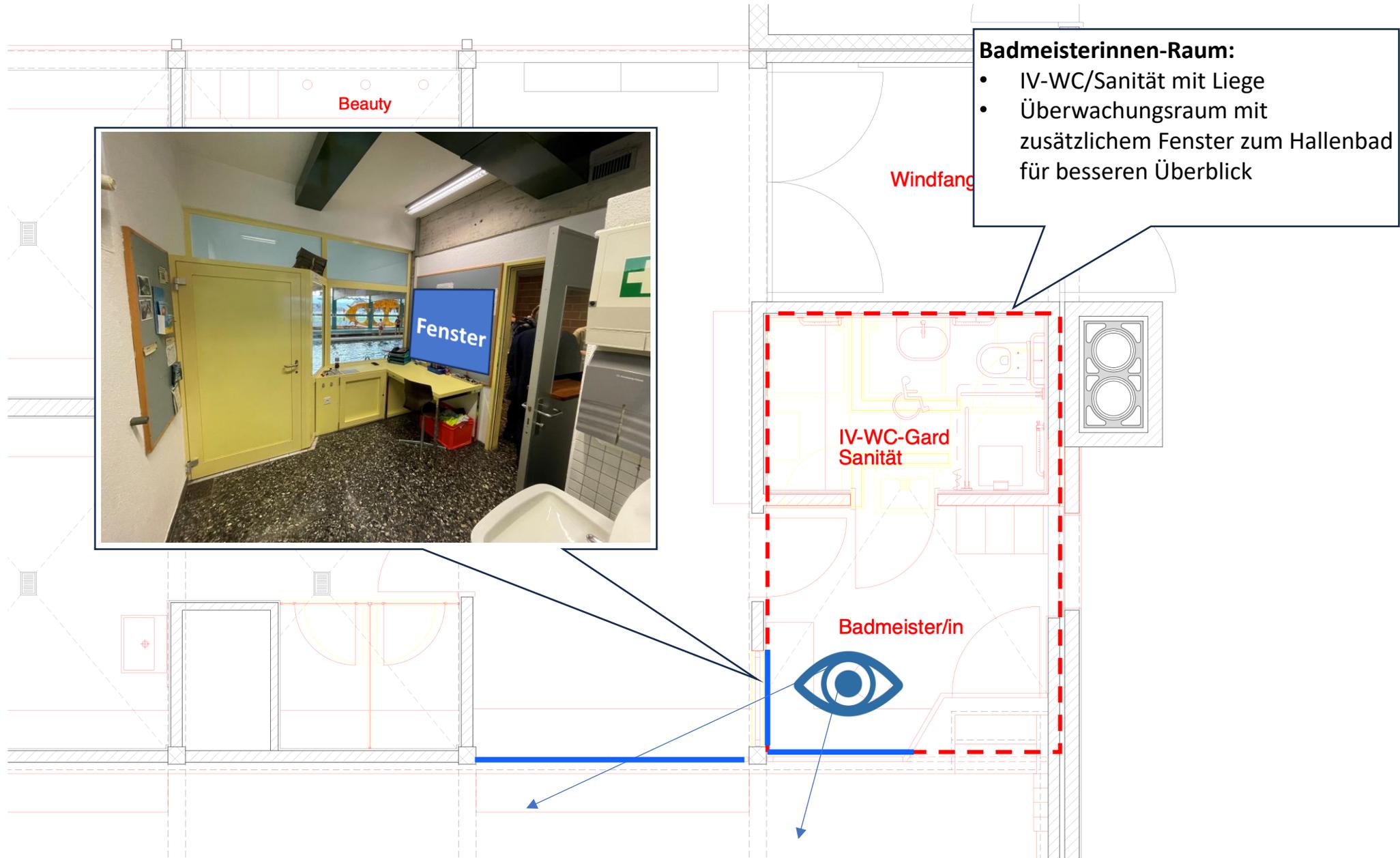


Ersatz Fensterfront:

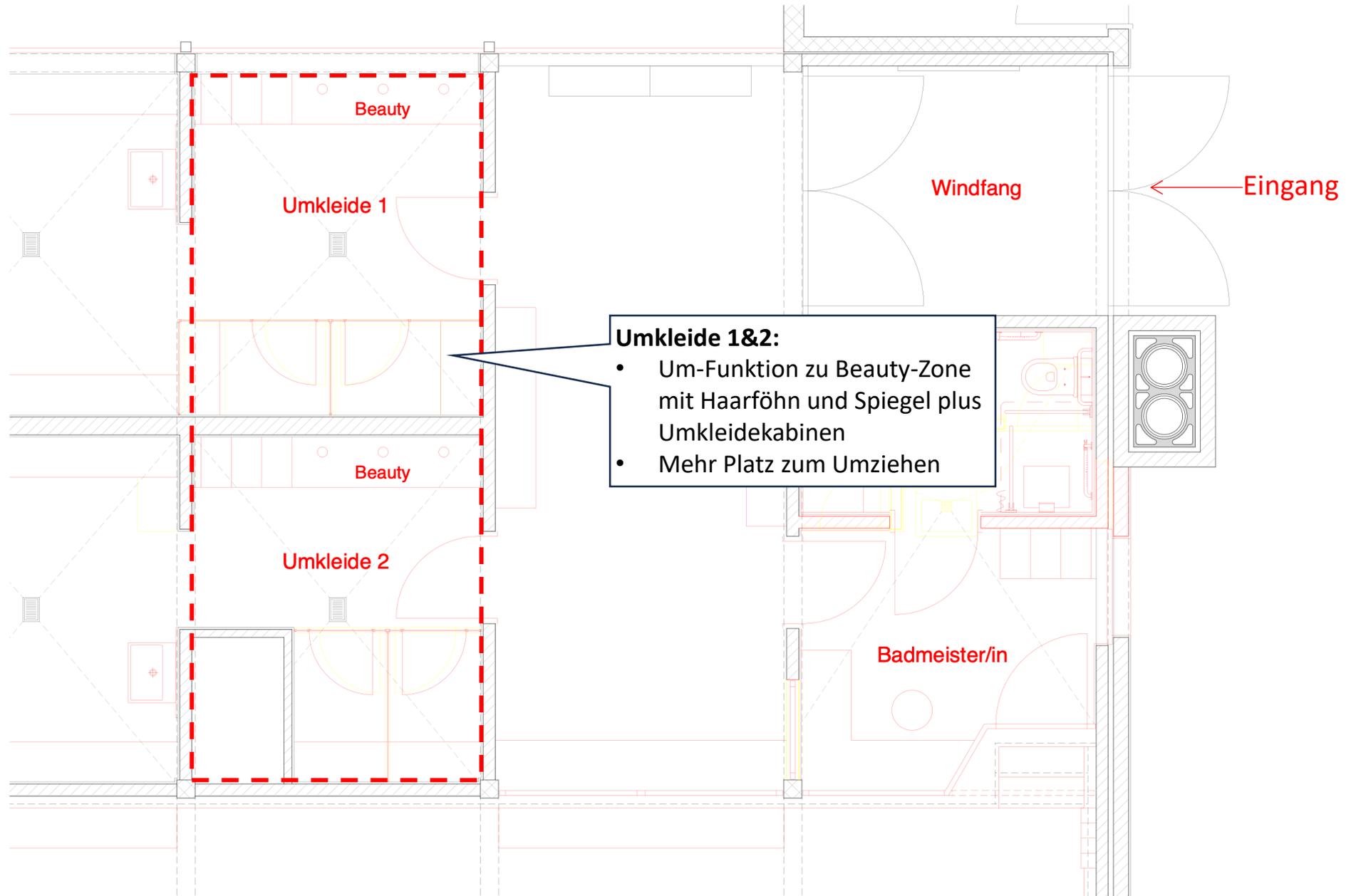
- Entspricht nicht den Anforderungen an den Wärmeschutz. Nur dank der aufströmenden Luft der Lüftungsanlage bildet sich an den Scheiben kein Kondensat
- Neu geplant ist ein vollisoliertes Aluminium-System mit 3-fach Wärmeschutzglas



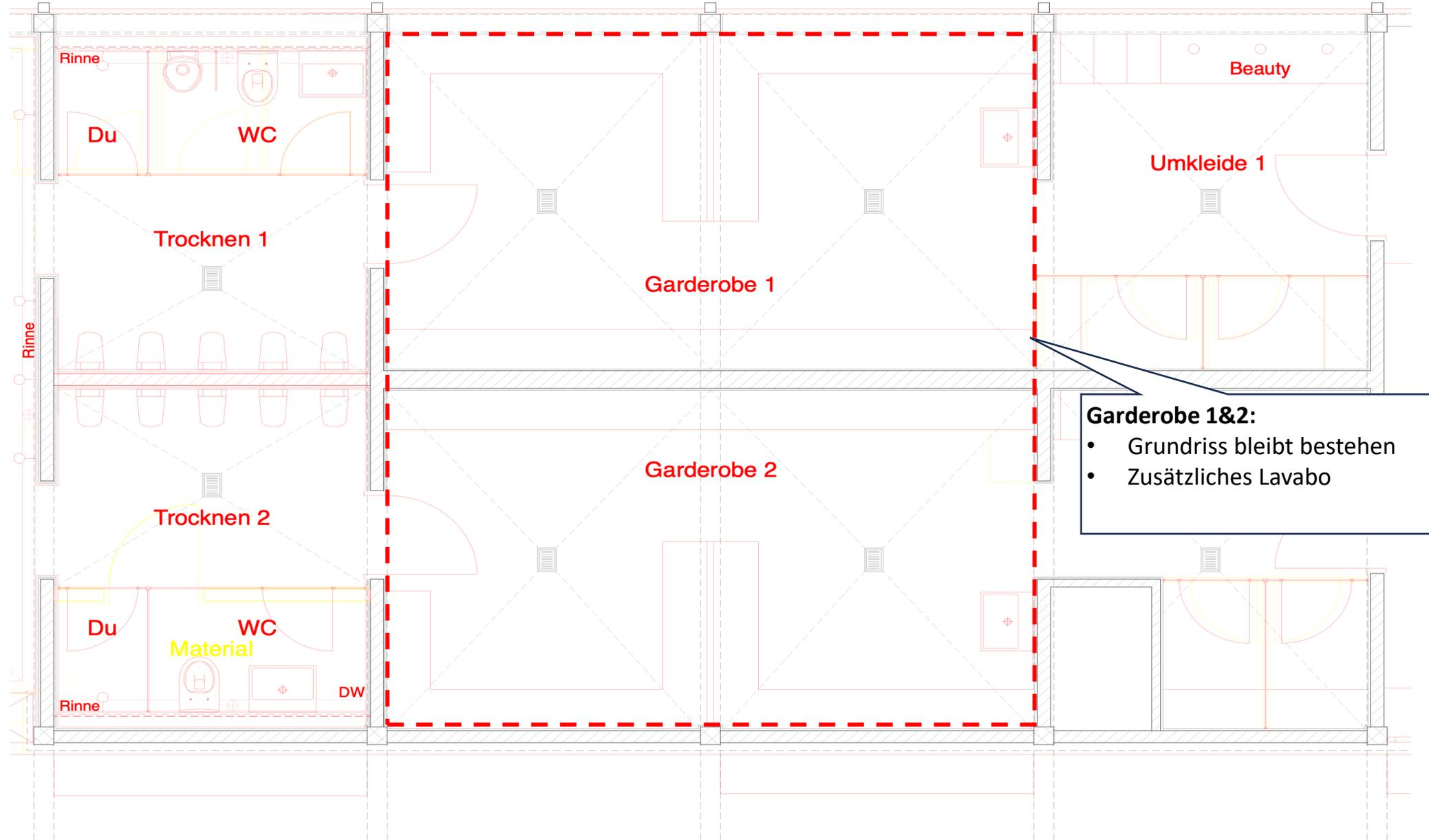
Umbau – BadmeisterInnen Raum



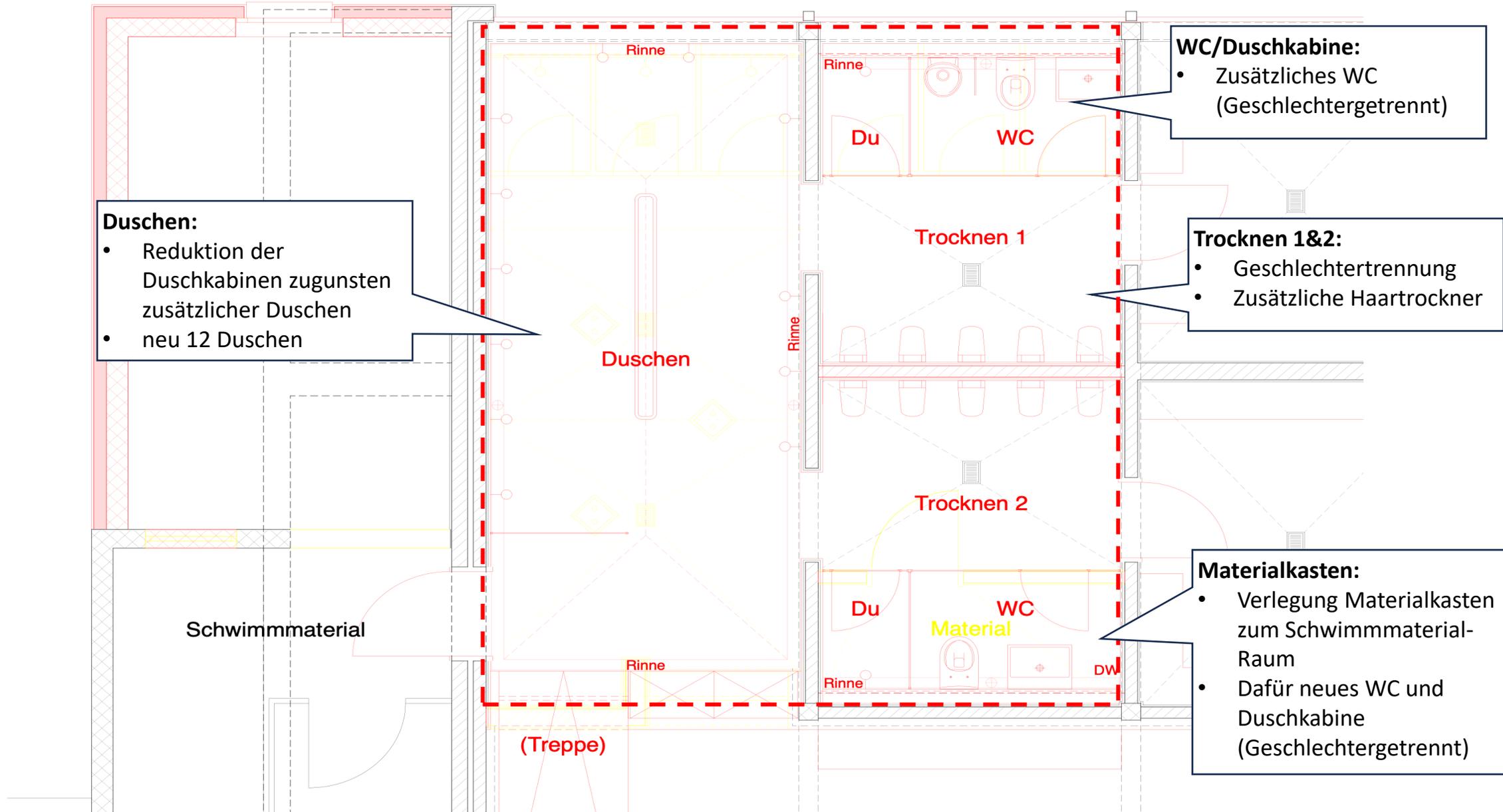
Umbau – Umkleide 1 & 2



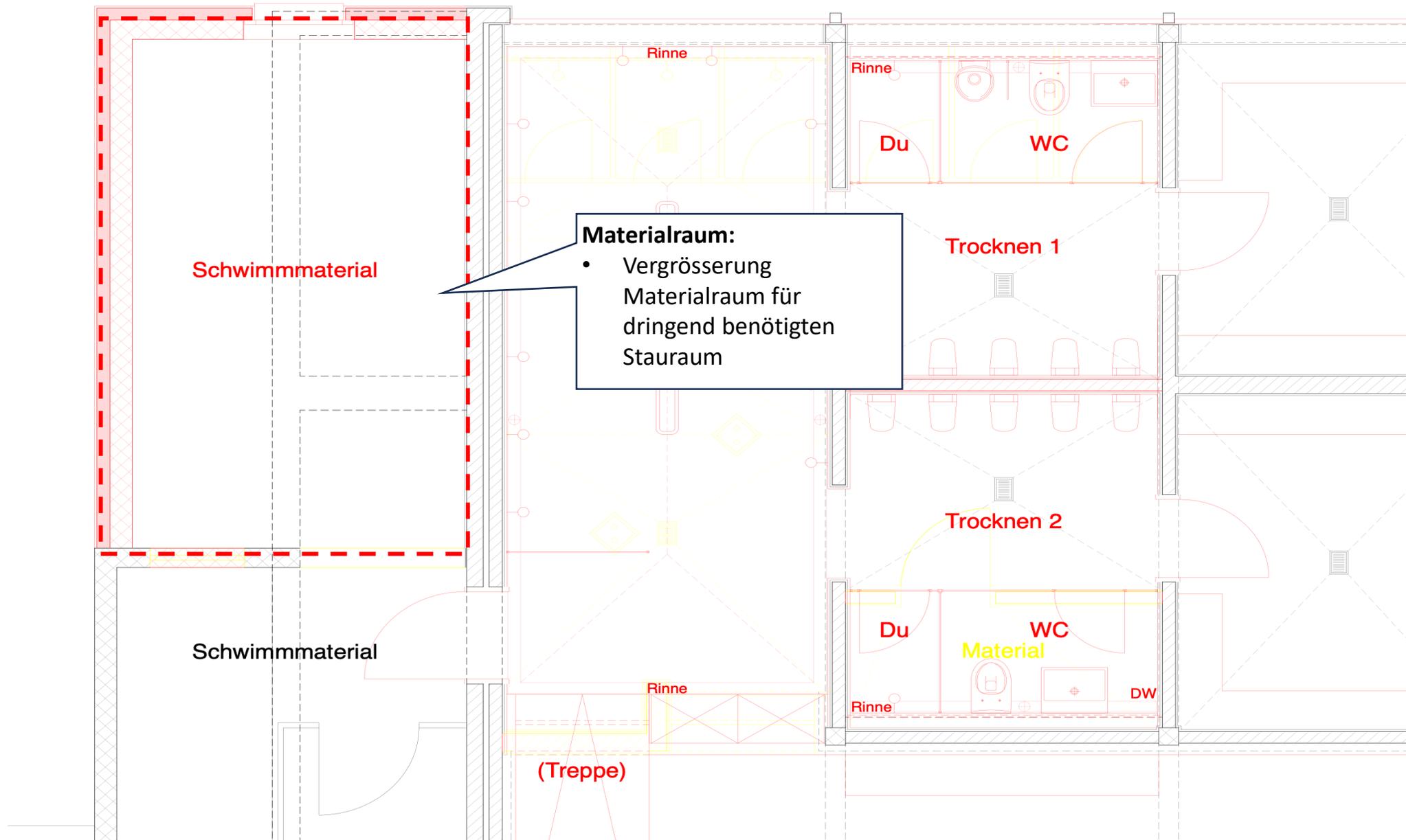
Umbau Garderoben Detail



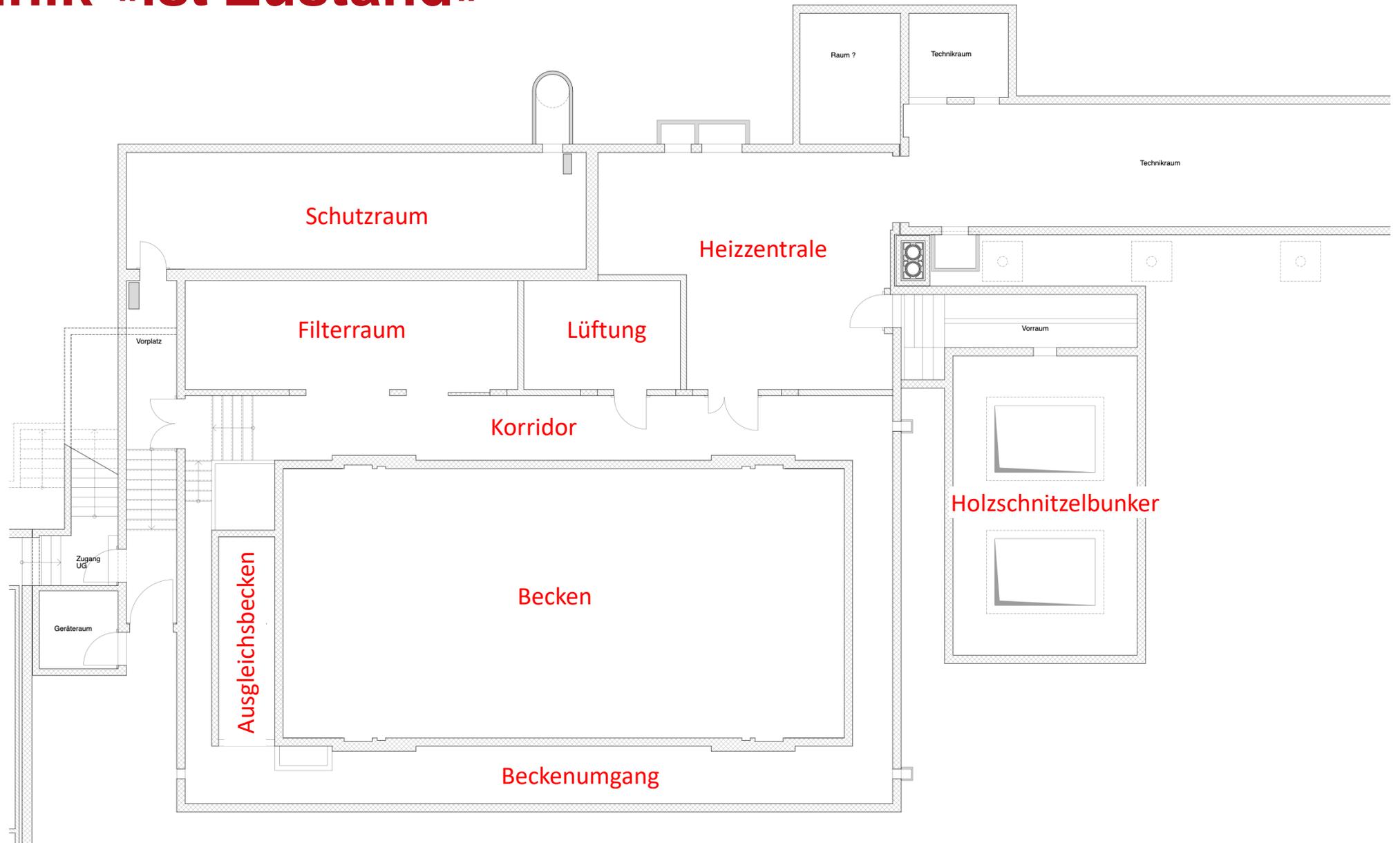
Umbau Duschen / Trocknen / WC Detail



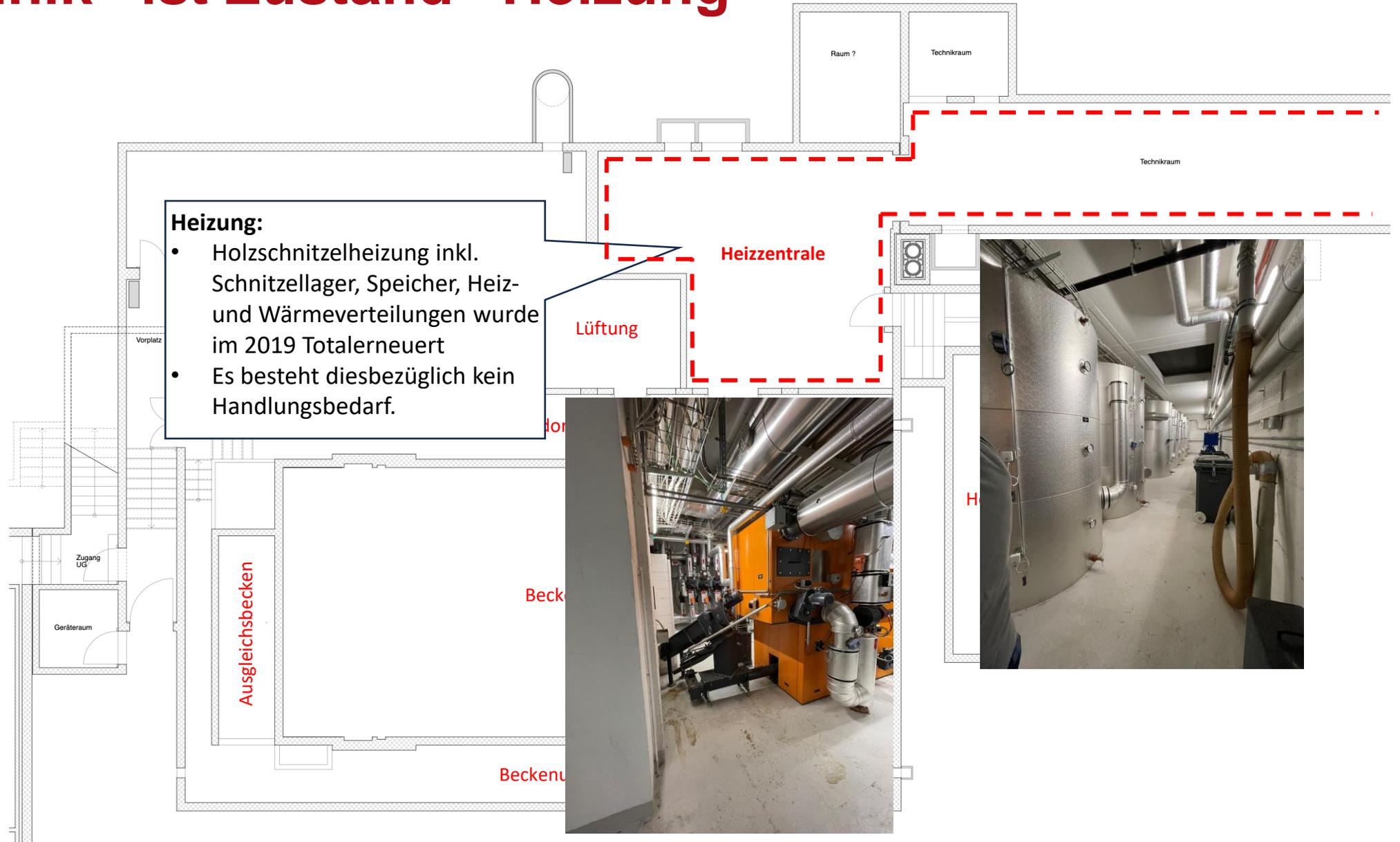
Vergrößerung Schwimmmaterialraum



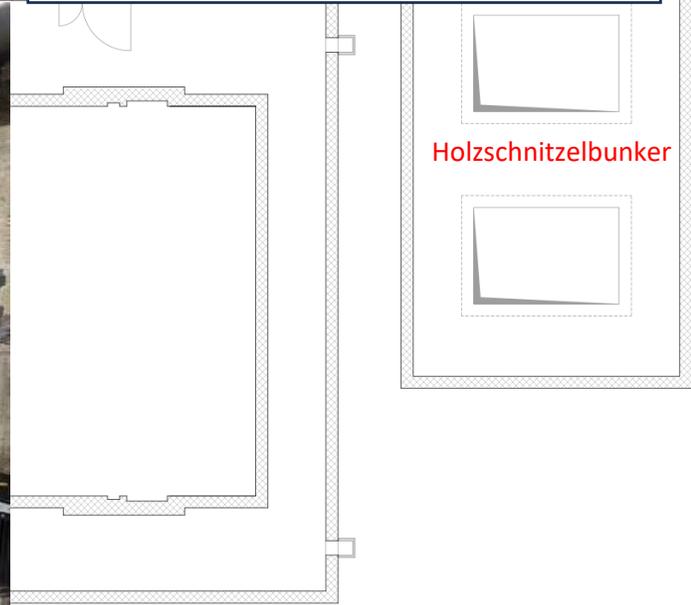
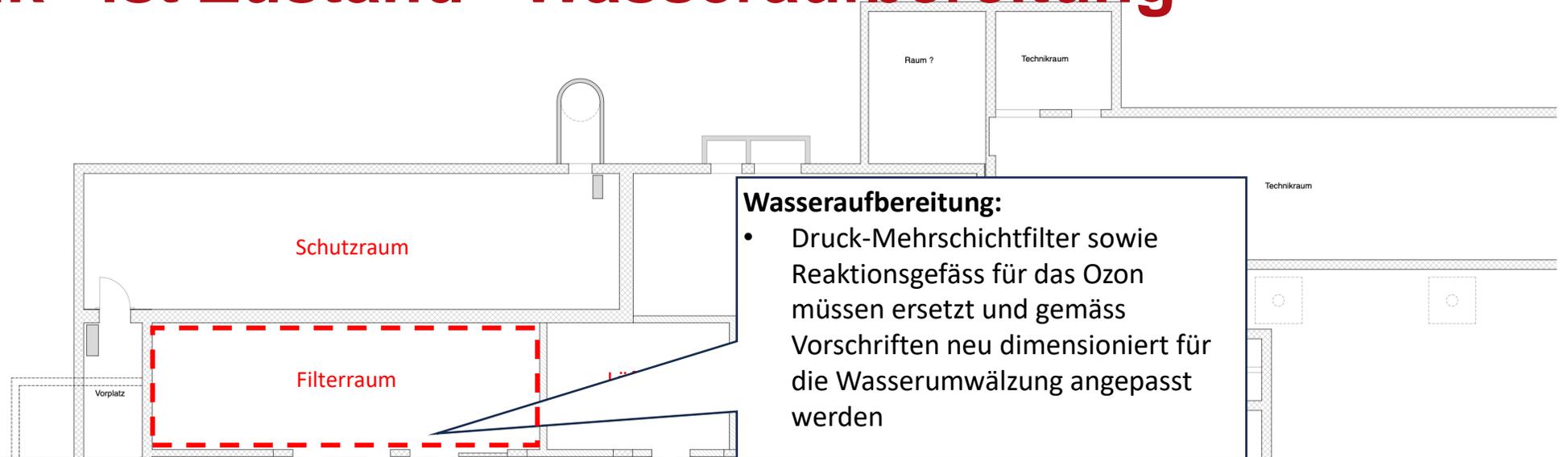
UG-Technik «ist Zustand»



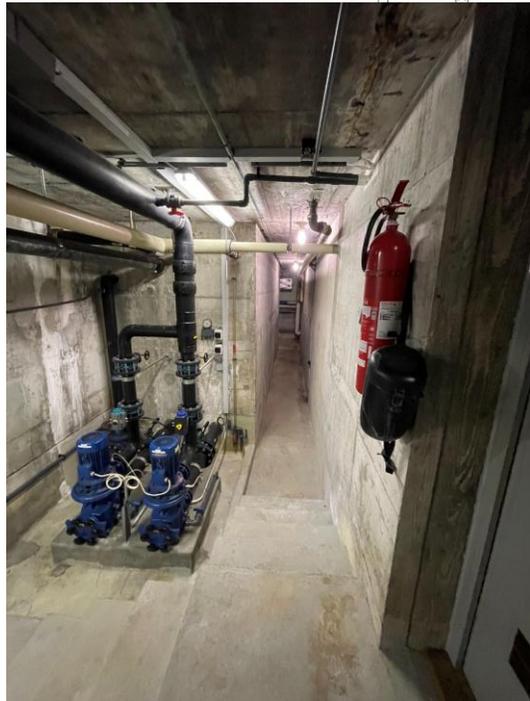
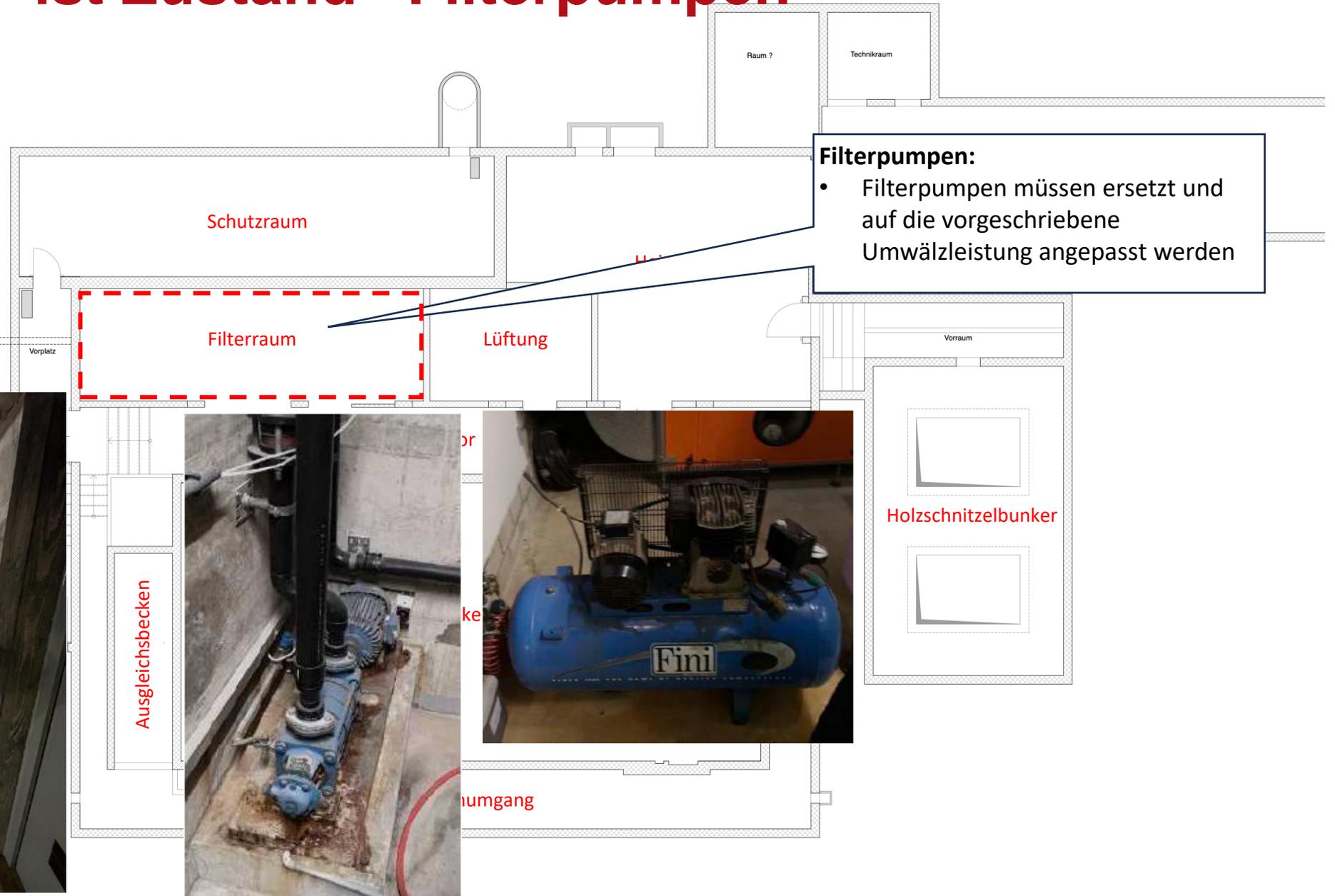
UG-Technik «ist Zustand» Heizung



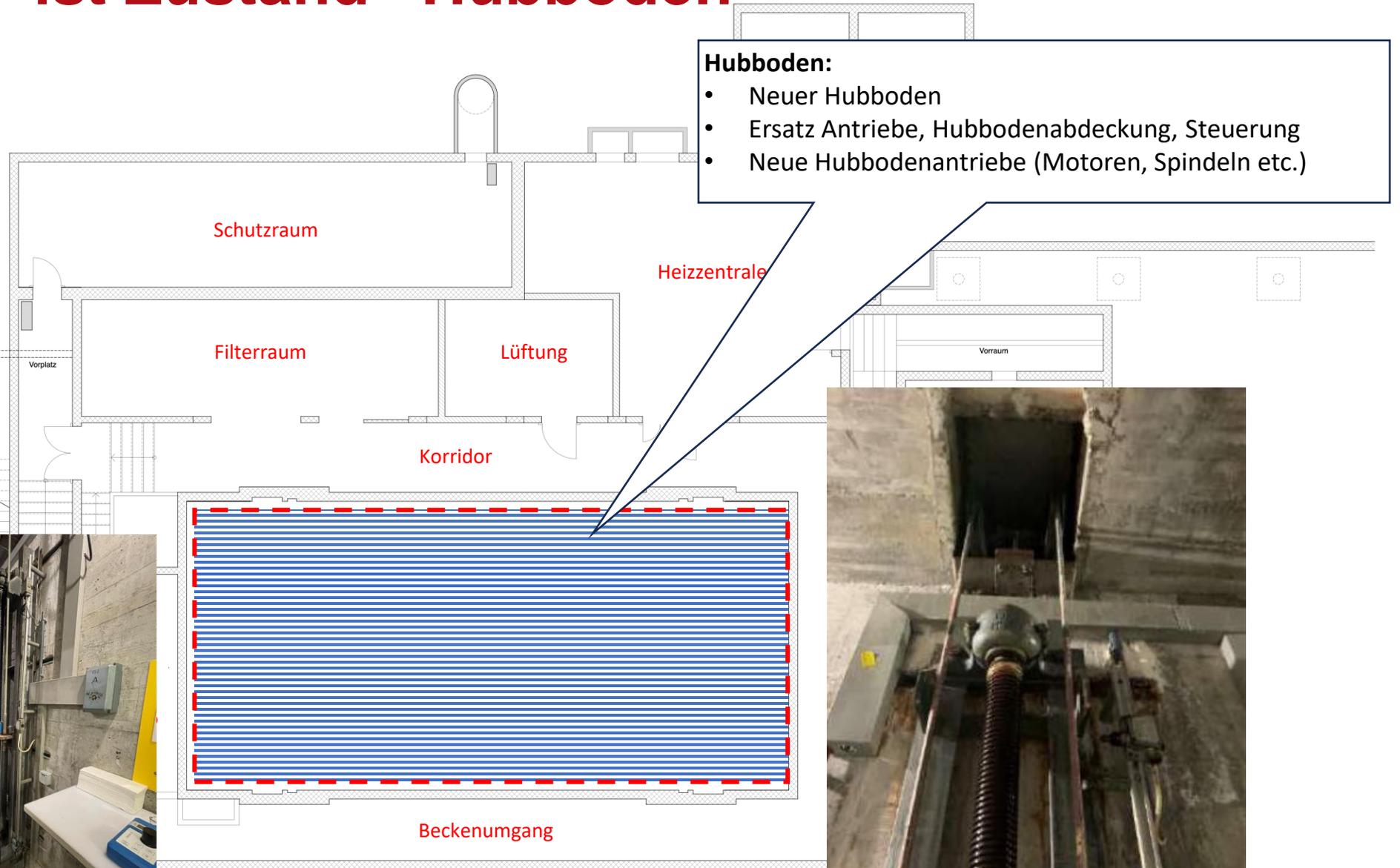
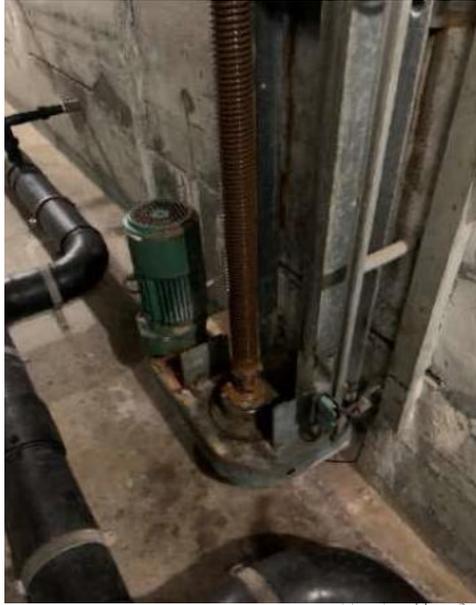
UG-Technik «ist Zustand» Wasseraufbereitung



UG-Technik «ist Zustand» Filterpumpen

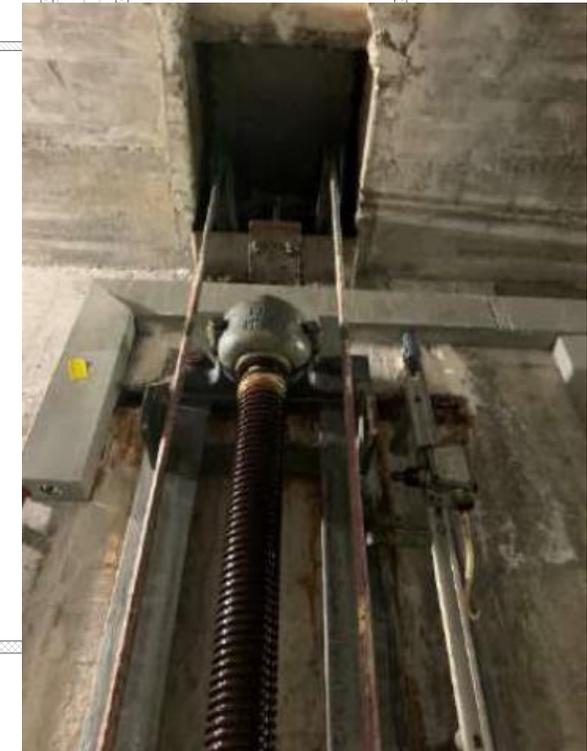


UG-Technik «ist Zustand» Hubboden

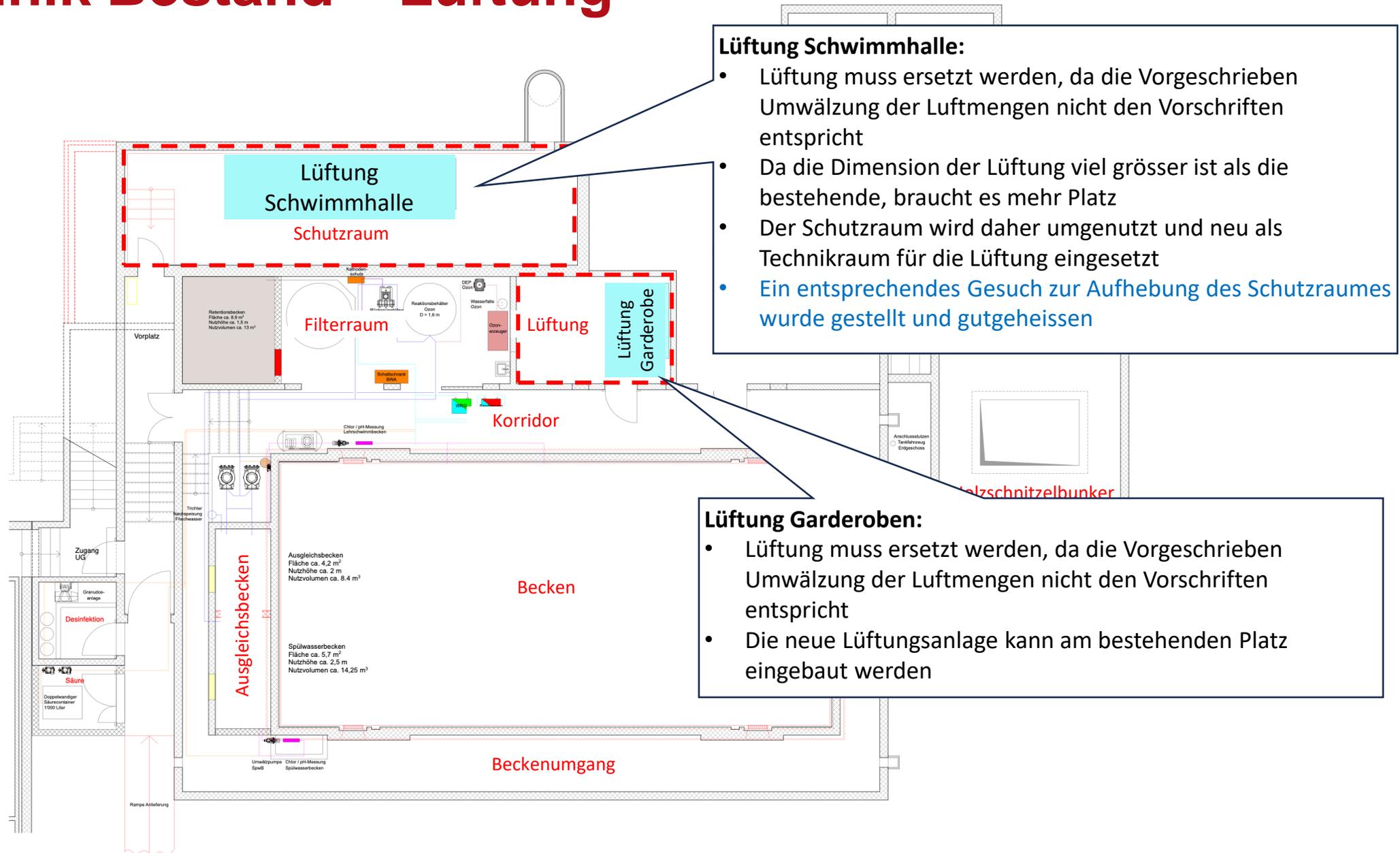


Hubboden:

- Neuer Hubboden
- Ersatz Antriebe, Hubbodenabdeckung, Steuerung
- Neue Hubbodenantriebe (Motoren, Spindeln etc.)



UG-Technik Bestand – Lüftung



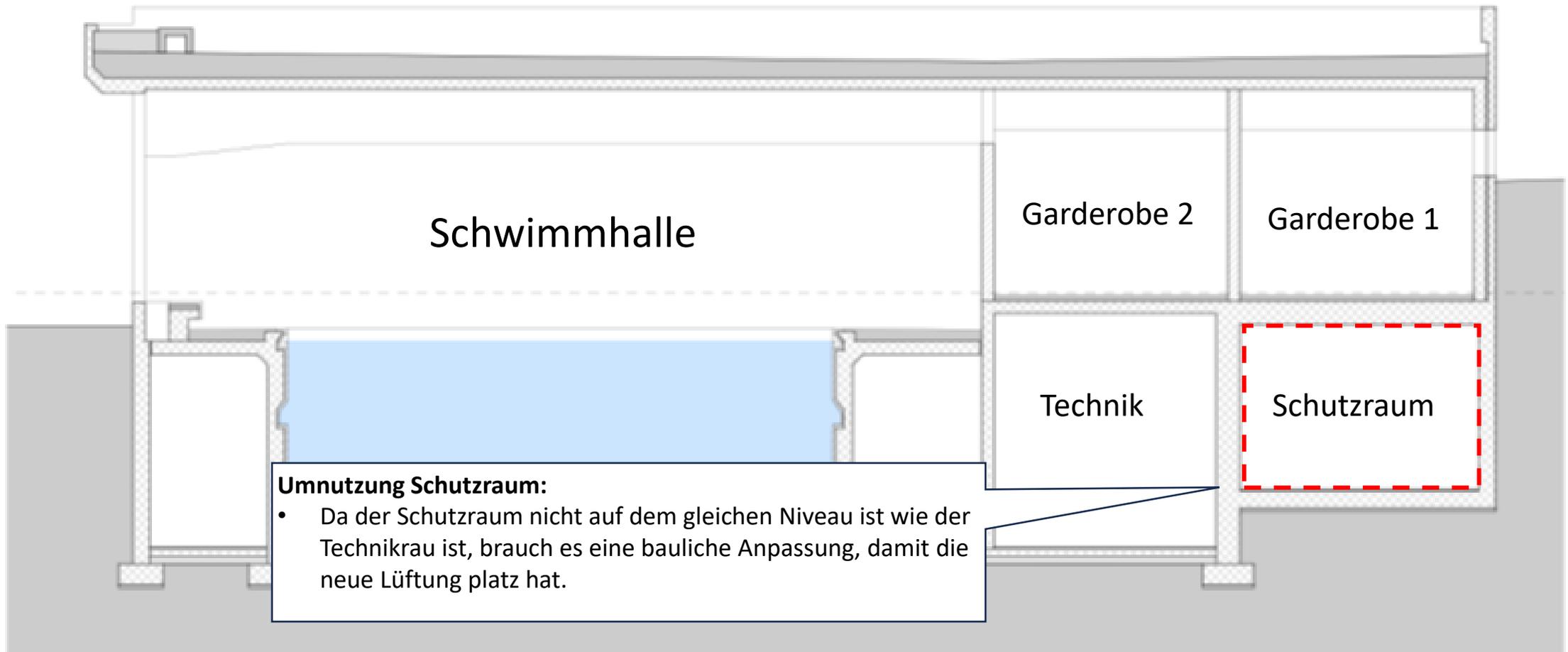
Lüftung Schwimmhalle:

- Lüftung muss ersetzt werden, da die Vorgeschrieben Umwälzung der Luftmengen nicht den Vorschriften entspricht
- Da die Dimension der Lüftung viel grösser ist als die bestehende, braucht es mehr Platz
- Der Schutzraum wird daher umgenutzt und neu als Technikraum für die Lüftung eingesetzt
- Ein entsprechendes Gesuch zur Aufhebung des Schutzraumes wurde gestellt und gutgeheissen

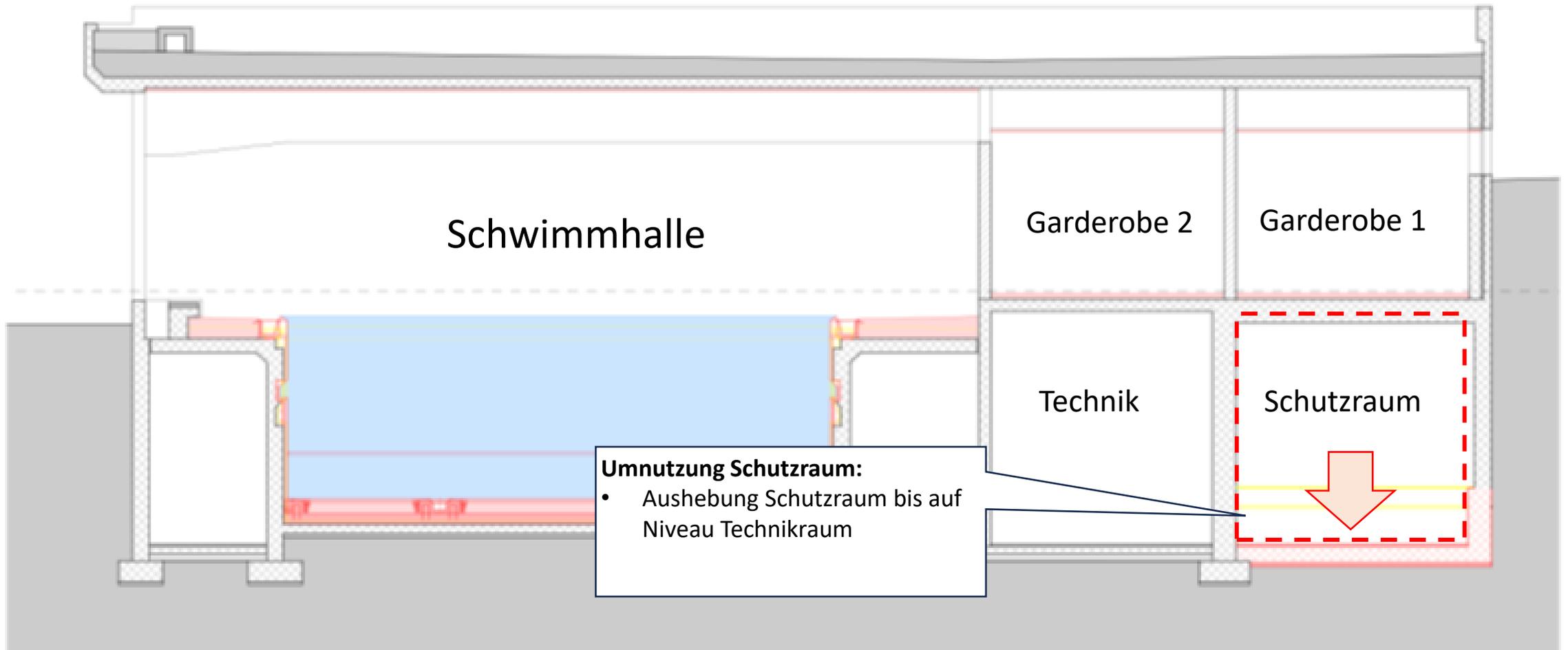
Lüftung Garderoben:

- Lüftung muss ersetzt werden, da die Vorgeschrieben Umwälzung der Luftmengen nicht den Vorschriften entspricht
- Die neue Lüftungsanlage kann am bestehenden Platz eingebaut werden

Querschnitt «ist Zustand» Lüftung / Schutzraum



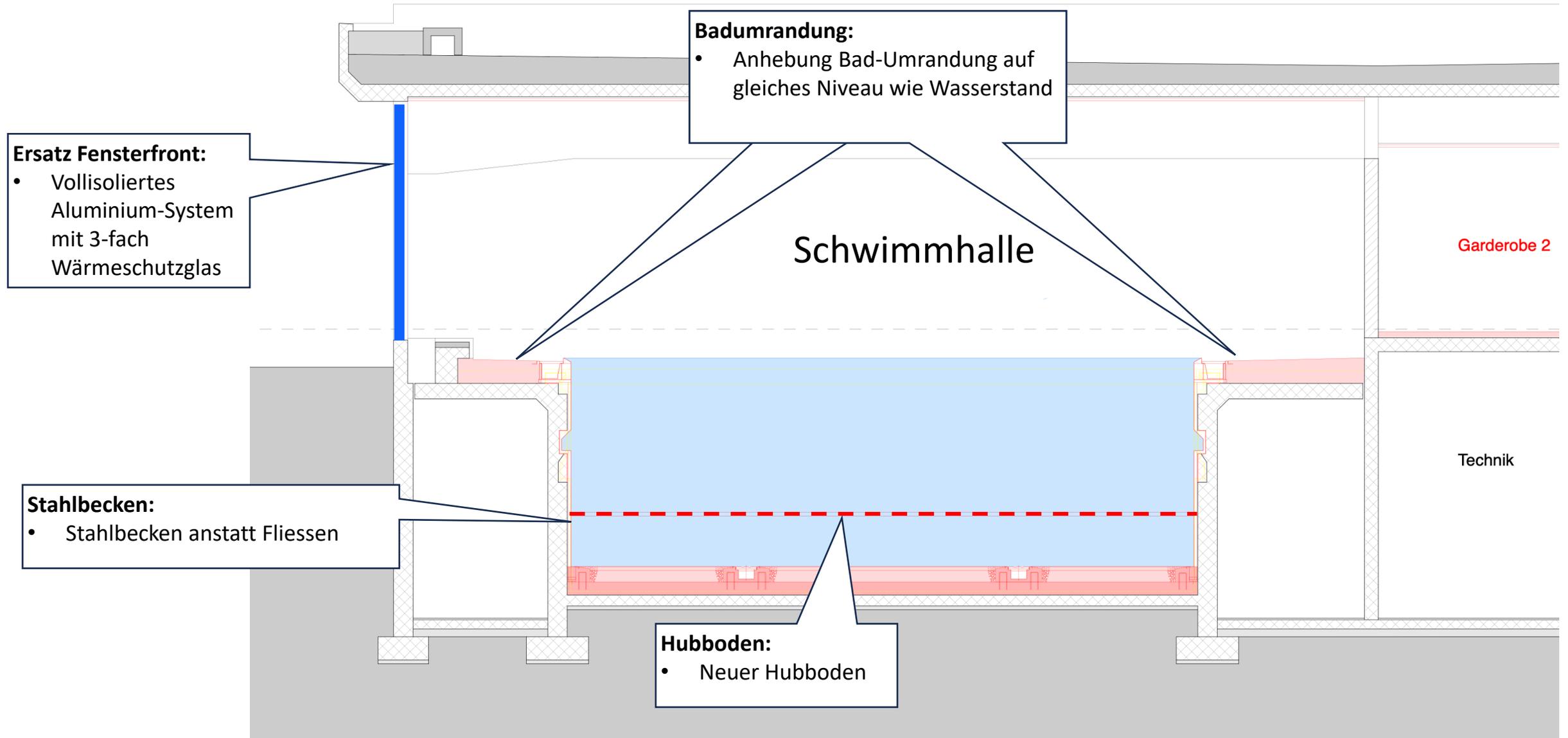
Querschnitt Umbau – Lüftung / Schutzraum



Querschnitt Schwimmbad «ist Zustand»



Querschnitt Schwimmbad – mit Umbau



Zusammenfassung Sanierung (1)



1

- Bauliche Massnahmen zur Erreichung der Erdbebensicherheit gemäss SIA-Normen.
- Sanierung der Betonabplatzungen sowie aller korrosiven Leitungen und Oberflächen

2

- Sanierung der Asbest- und PCB-haltigen Kleb- und Fugenmörtel sowie der belasteten Wandverputzungen und Plattenbelägen.

3

Erneuerung der Fliesen im gesamten Bereich der Nasszellen (Beckenbereich, Duschen) sowie im Garderobenbereich, um die vorgegebene Rutschsicherheit nach SIA zu erreichen.

4

Einbau eines behindertengerechten Zuganges zu der Schwimmhalle, sowie WC- und Dusche gemäss SIA-500, Einrichten eines Sanitätszimmers.

5

Ersetzen technischer Aggregate Umwälzpumpen, Filter, Klappen und Wärmetauscher, sowie Einbau einer Wärmerückgewinnung zur Erhöhung der Energieeffizienz.

6

Einbau eines Stahlwasserbeckens sowie Ersatz des hydraulischen Hubbodens mit erneuerter Steuerungstechnik mit Alarmierung und Fernwartungsmöglichkeit durch den Anlagenbauer.

Zusammenfassung Sanierung (2)



7

Ersatz der Chemikalienanlagen und Sanierung des Chemikalienlager mit Be- und Entlüftung gemäss aktuellen Vorschriften.

10

Ersatz sämtliche sanitäre Anlagen und Leitung. Ebenso die Schutzwasser- und Regenwasser-Leitungen sowie die Anbindung an die Trinkwasserinstallationen und Badwasseraufbereitung.

8

Neue Lüftungsanlage für die geforderten Luftmengen gemäss gültigen Normen und Vorschriften mit Luftaufbereitung sowie vorschriftsgemässer Aussenluft- und Fortluftinfrastruktur.

11

Erneuerung der elektrischen Anlagen und Installationen gemäss aktuellen technischen Vorschriften und Normen.

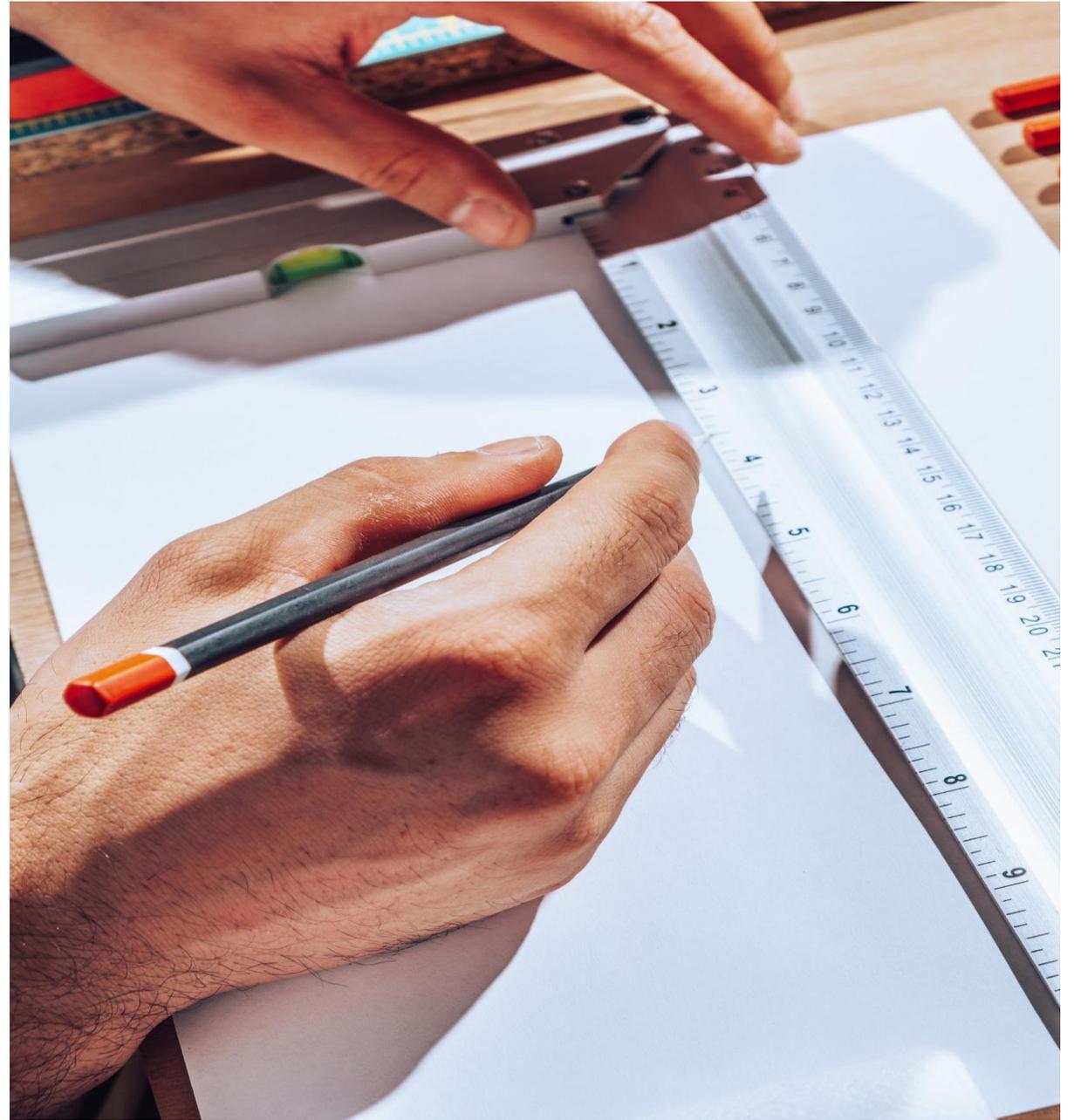
9

Ersatz der gesamten Wärmeverteilung gemäss kant. Energiegesetz sowie Erneuerung der Fussbodenheizung im Badbereich, den Duschen, in den Garderoben sowie im Windfang.

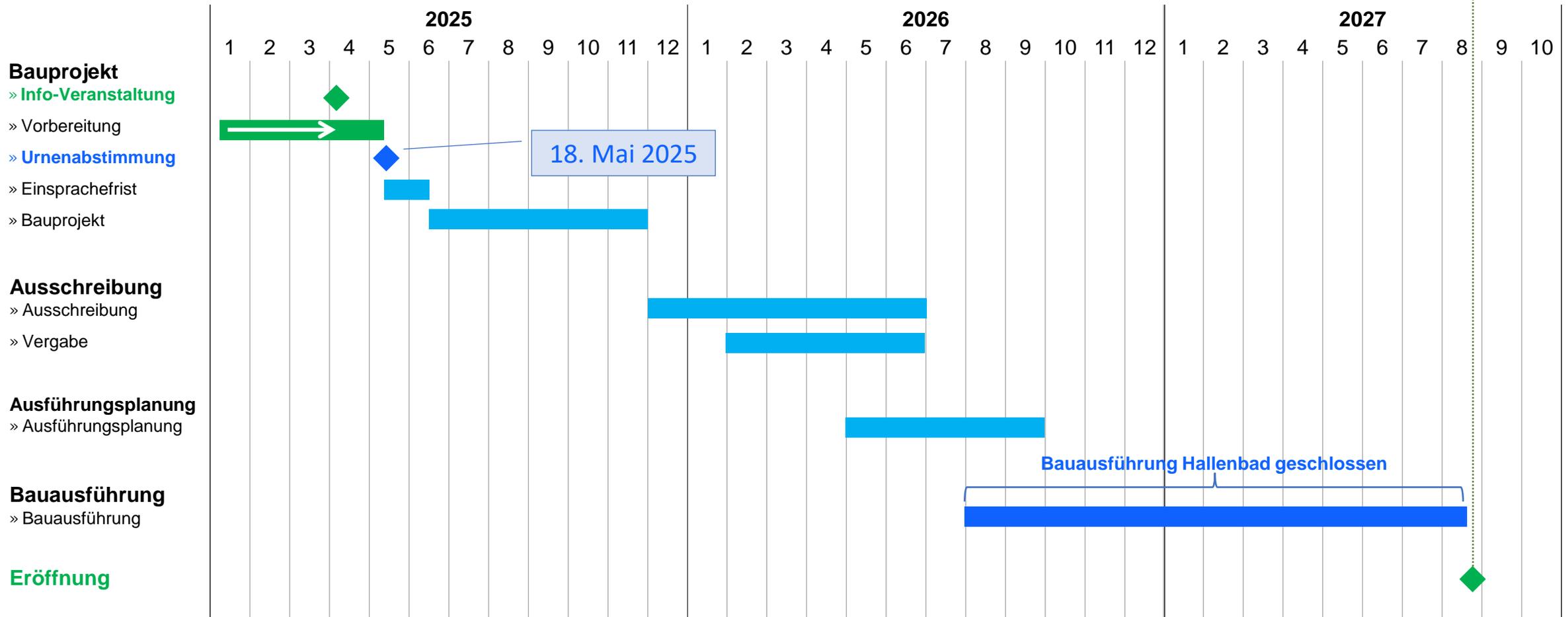
12

Die Sanierungsmassnahmen in die Gebäudesicherheit und Erneuerungen der technischen Anlagen legt die Basis für einen störungsarmen und wartungseffizienten Betrieb über die nächsten 20 (tech. Anlagen) bis 40 Jahren (Gebäudesubstanz).

Projektplan Bauprojekt



Projektplan Bauprojekt



Kosten, Investition und Finanzierung



Betriebs- und Unterhaltskosten sowie Mieteinnahmen



Betriebs- und Unterhaltskosten	2022	2023	2024
Unterhalt	67'286	68'496	93'451
Betriebs- und Verbrauchsmaterial	58'306	62'792	62'535
Total	125'593	131'288	155'987
Mieteinnahmen			
Externe Schulen	44'475	44'475	44'475
Extern Private	44'295	44'295	44'295
Extern Schwimmschule / -Club	32'475	32'475	32'475
Diverse extern	1'875	1'875	4'375
Total	123'120	123'120	125'620
Kostendeckungsgrad (ohne Abschreibungen und Kapitalverzinsung)	98%	94%	80%

Übersicht Baukosten (+/- 15%)



Rückbau inkl. schadstoffbelastete Materialien	CHF	169'400.00
Rohbau 1	CHF	66'400.00
Baumeisterarbeiten	CHF	221'900.00
Betonsanierungen Beschichtungen	CHF	42'700.00
Ertüchtigung Erdbebensicherheit	CHF	69'500.00
Rohbau 2	CHF	65'900.00
Metallfront Schwimmhalle	CHF	108'900.00
Spezielle Abdichtungen	CHF	139'600.00
Elektroanlagen	CHF	317'400.00
Heizungsanlagen / Lüftungsanlagen	CHF	482'100.00
Sanitäranlagen	CHF	356'700.00
Ausbau 1	CHF	100'200.00
Ausbau 2	CHF	287'700.00
Honorar	CHF	554'000.00
Badewassertechnik	CHF	569'200.00
Beckenlift	CHF	8'000.00
Edelstahlbecken	CHF	410'800.00
Hubboden	CHF	324'300.00
Honorar Badewassertechnikingenieur	CHF	149'100.00
Umgebung	CHF	25'000.00
Baunebenkosten	CHF	93'000.00
Reserven für Unvorhergesehenes 5% (gerundet)	CHF	228'200.00
Total inkl. 8.1% MwSt.	CHF	4'790'000.00

Sonderabschreibungen



Sonderabschreibung von Restbuchwerten von Anlagenteilen:

• Leitungen & Wärmerückgewinnung	2011	CHF	20'200
• Klima-Monoblock	2011	CHF	14'366
• Mehrschichtfilter	2014	CHF	9'277
• Badtechnik	2017	CHF	6'780
• Hauptwasserleitung	2018	CHF	7'774
Total		CHF	58'397

Abschreibung der Investition über 40 Jahre



Anlage	Nutzungsdauer in Jahren	Betrag CHF	Jährl. Abschreibung CHF
Vorbereitungsarbeiten	20	109'400	5'470
Heizungs- und Lüftung	20	482'100	24'105
Umgebung	20	25'000	1'250
Baunebenkosten	20	93'000	4'650
Reserve (5%)	20	228'200	11'400
Gebäude	40	2'390'900	59'773
Edelstahlbecken/Technik	40	1'461'400	36'535
Total		4'790'000	143'183
Abschreibungen	Erste 20 Jahre		140'000
Abschreibungen	Zweite 20 Jahre		100'000

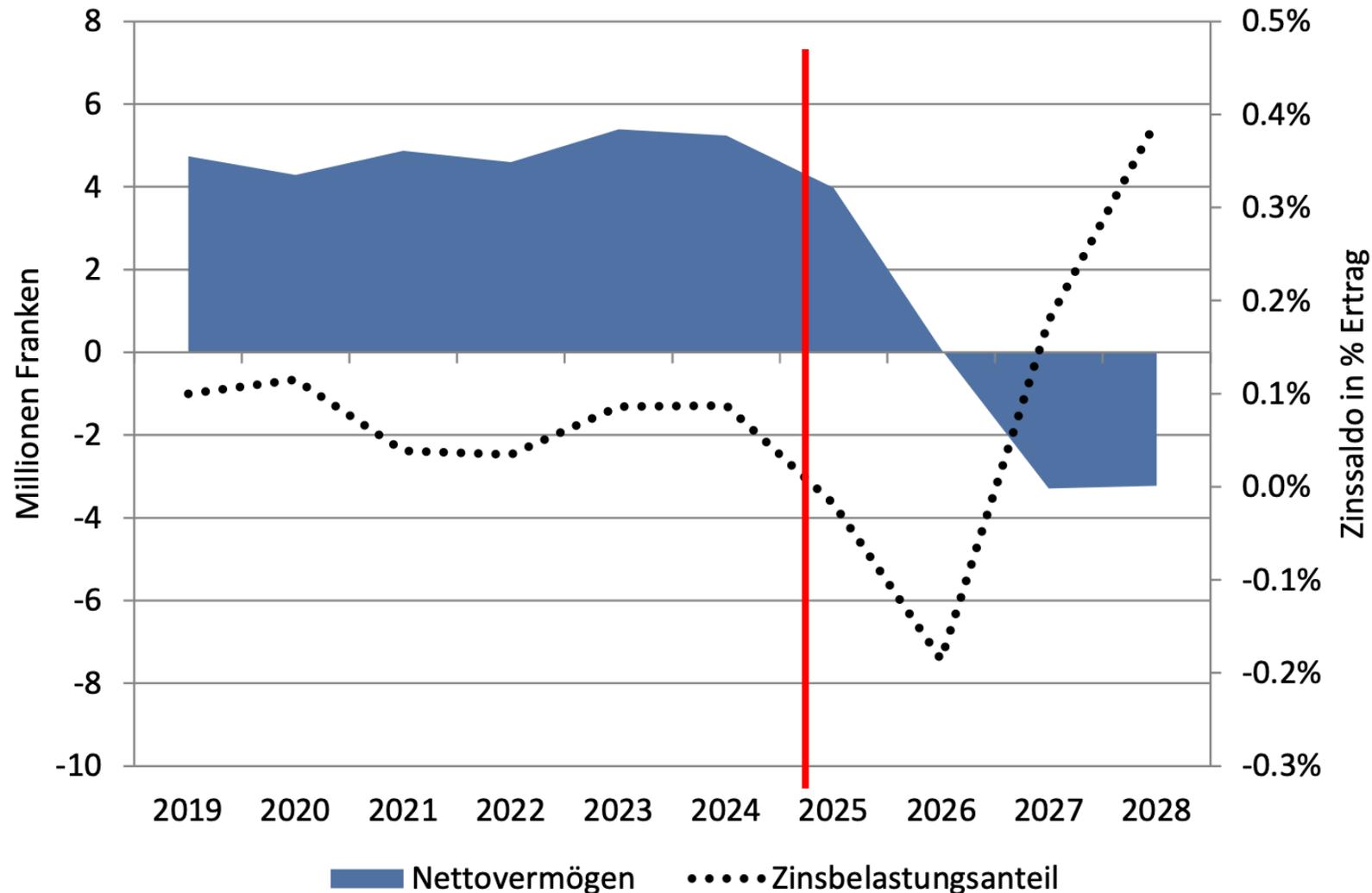
Liquidität & Fremdfinanzierung



- Februar 2026: Rückzahlung Darlehen über CHF 3 Mio.
- Februar 2028: Rückzahlung Darlehen über CHF 2 Mio.

- Voraussichtliche Aufnahme von Fremdkapital über CHF 3 Mio.
- Zum Zinssatz von 0.25% (Referenzzinssatz SNB) CHF 7'500
- Laufzeit 10 Jahre CHF 75'000

Nettovermögen Steuerhaushalt 2024-28

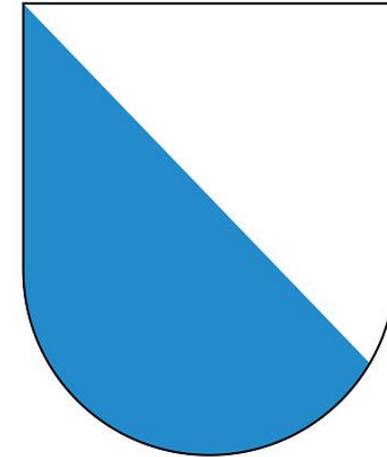


- Die Umsetzung diverser Projekte im Steuerhaushalt (Neuer Schulraum, Sanierung LSB, Dorfzentrum, Strassensanierungen, Hochwasserschutz usw.) führen zu einer Nettoverschuldung.
- Voraussichtlich keine Steuererhöhung in den nächsten 4 Jahren bei gleichbleibenden Steuereinnahmen und keine neuen Grossprojekte.

Fördergelder vom Kanton Zürich



Für die Sanierung des Lehrschwimmbeckens werden Fördergelder aus dem Sport-Fonds des Sportamtes des Kanton Zürich vor Baubeginn beantragt. Es können Fördergelder bis max. zehn Prozent der Bausumme (oder max. CHF 400'000.00) ausbezahlt werden.



Kostenvergleiche LSB-Sanierungen



- Sanierungskosten von LSB aus den 1970er Jahren von 4.2 bis 4.8 Mio. CHF
- Sanierung LSB Obfelden Schlossächer 2024 zu Plankosten von 4.83 Mio. CHF



LSB Obfelden Schlossächer

Investitions-Beteiligungsmodelle



«Sollten sich nicht andere Schulen an den Kosten beteiligen?»

Konsequenz:

- öffentlich-rechtliche Körperschaft (z.B. Zweckverband, IKA, Leistungsvereinbarung, Anschlussvertrag, usw.)
- privat-rechtlicher Rechtsträger (z.B. Genossenschaft)
- Organisation, Statuten, Geschäftsführung, Finanz- und Kostenrechnung, Budget, Jahresrechnung, Revision, Generalversammlung, Gebührenmodellen usw.

Die Folgen:

- hohe administrative Kosten
- schwerfällige Entscheidungsprozesse
- Ottenbach könnte nicht mehr über Nutzung und Einsatz des LSB eigenständig entscheiden

Daher Neukalkulation Gebührentarife auf Basis der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie der Abschreibungs- und Finanzierungskosten der Investition.

Folgen bei Nicht-Sanierung des LSB



- Weiter steigende Betriebs- und Unterhaltskosten und sinkende Deckungsbeiträge
- Zunehmendes Betriebsrisiko infolge fehlender Ersatzteile bei Lüftung und Wasseraufbereitung und Erreichen des Lebensende der technischen Anlagen sowie zunehmende Verletzung diverser Richtlinien, Normen und Vorschriften
- Stilllegungs- und Rückbaukosten von ca. CHF 1.5 Mio. (inkl. Altlastensanierung und Schadstoffentsorgung)
- 2. Turnhalle als Ersatz Lehrschwimmbecken mit Kostenfolgen von mehreren Mio. CHF

Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025



GEMEINDE OTTENBACH 

**Stimmzettel für die
Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025**

Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 4'790'000.00
(inkl. MWST), zzgl. der Teuerung ab Kreditbewilligung, für die
Gesamtsanierung des Lehrschwimbeckens Chappelistein,
Ottenbach zu?

Antwort:

Die obgenannte Frage kann mit Ja oder Nein beantwortet werden. Der Stimmzettel ist
eigenhändig und handschriftlich auszufüllen. Alles Wissenswerte über die persönliche
Stimmabgabe und Stellvertretung finden Sie auf Ihrem Stimmrechtsausweis.

Diskussion & Fragen



Herzlichen Dank für Ihr Interesse und Teilnahme und nicht vergessen: Urnenabstimmung am 18. Mai 2025



Sommer 2027:

