



Beleuchtender Bericht zum

Urnengang

vom 18. Mai 2025

**Bruttokredit von CHF 4'790'000.00
für die Gesamtsanierung Lehr-
schwimmbecken Chappelstein
Ottenbach**



Geschätzte Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Ottenbach

Der Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 wird folgende Vorlage unterbreitet:

Bruttokredit von Fr. 4'790'000.00 für die Gesamtsanierung Lehrschwimmbecken Ottenbach

Der Beleuchtende Bericht wird allen Stimmberechtigten zugestellt. Die vollständigen Akten zu diesem Geschäft liegen im Gemeindehaus Ottenbach, Abteilung Präsidiales im 1. Stock, zur Einsicht auf. Sie können ebenfalls auf der Website der Gemeinde Ottenbach (www.ottenbach.ch) heruntergeladen werden.

Entscheiden Sie mit und nutzen Sie die Gelegenheit, mit Ihrer Stimmabgabe an den demokratischen Prozessen der Gemeinde Ottenbach mitzuwirken.

Gemeinderat Ottenbach

Gabriela Noser Fanger
Gemeindepräsidentin

Jasmin Haller
Gemeindeschreiberin

Abteilung Präsidiales
Affolternstrasse 3
8913 Ottenbach
Tel. 044 763 40 30
info@ottenbach.ch
www.ottenbach.ch

Stimmabgabe und Urnenöffnungszeiten

Bitte beachten Sie die Hinweise auf Ihrem persönlichen Stimmrechtsausweis und vergessen Sie nicht, diesen zu unterzeichnen. Nur so ist Ihre Stimme gültig.



Inhaltsverzeichnis

1 Das Wichtigste in Kürze	4
2 Zuständiges Genehmigungsorgan	5
3 Ausgangslage.....	5
3.1 Schwimmen in der Schule.....	5
3.2 Lehrschwimmbecken Primarschule Ottenbach	6
3.3 Laufende Unterhalts- und Betriebskosten sowie Einnahmen aus Vermietung und Benutzung	6
3.4 Bestandesaufnahme, Schadstoffanalyse und Statikuntersuchung	7
4 Vorprojekt	7
4.1 Bausubstanz	7
4.2 Schwimmhalle und Vorzone.....	7
4.3 Duschen / WC / Garderoben / Bademeisterloge / Lehrerbereich	8
4.4 Technikräumlichkeiten und Badewasseraufbereitung	8
4.5 Filteranlage.....	8
4.6 Aggregate	8
4.7 Lehrschwimmbecken und hydraulischer Hubboden	8
4.8 Chemikaliendosierung und Chemikalienlager	9
4.9 Automatische Steuerung.....	9
4.10 Lüftung.....	9
4.11 Heizung.....	9
4.12 Sanitäre Anlagen und Leitungen	10
4.13 Elektrische Anlagen und Installationen.....	10
4.14 Fazit.....	10
5 Bauprojekt.....	11
5.1 Grober Projektplan Bauprojekt	11
5.2 Die Bauzeit	11
6 Finanzen	12
6.1 Kostenübersicht	12
6.2 Folgekosten	12
6.3 Förderung vom Kanton	13
6.4 Kostenvergleich LSB-Sanierung	13
7 Nutzung des LSB Ottenbach	13
8 Folgen bei Nicht-Sanierung des LSB.....	14
8.1 Weitere Betriebsjahre ohne Sanierungsmassnahmen.....	14
8.2 Auswirkungen bei einem Wegfall des Lehrschwimmbeckens.....	14
8.3 Umnutzungsmöglichkeiten	14
8.4 Fazit.....	15
9 Abstimmungsfrage	15



10 Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats	15
11 Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission (RPK)	16
12 Detaillierte Zusatzunterlagen	16

1 Das Wichtigste in Kürze

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen, sehr geehrte Stimmbürger

Das Lehrschwimmbecken (LSB) der Primarschule Ottenbach wurde Jahr 1970 erbaut und ist Teil der Primarschulanlage Ottenbach. Im Tagesbetrieb wird durch die Primarschule Ottenbach und Drittschulen aus der Umgebung Schwimmunterricht an Kinder und Jugendliche erteilt. In den Randstunden, abends und an Samstagen wird das Bad an Anbieter von Wasser- und Schwimmkursen, sowie an den Schwimmclub vermietet. Für die Bevölkerung von Ottenbach steht das Hallenbad am Montagabend sowie am Mittwochnachmittag gratis zur freien Benutzung zur Verfügung.

Der Lehrplan sieht für Primarschulen pro Woche drei Sport- und Bewegungslektionen vor. Um diese Vorgabe zu erfüllen, wird in Ottenbach allen Klassen sowohl Turn- als auch Schwimmunterricht erteilt. Auch die Kindergartenkinder besuchen ab dem zweiten Kindergarten den Schwimmunterricht. Dadurch erlernen die Kinder und Schüler die notwendigen Kompetenzen im sicheren Schwimmen.

Die Einnahmen aus der Nutzung des LSB durch Drittschulen sowie Vereine und den Schwimmclub leisten einen Deckungsbeitrag an die laufenden Betriebs- und Unterhaltskosten.

Seit der Inbetriebnahme wurde die Bausubstanz, die Badwasseraufbereitungstechnik, die Lüftungs- Heizungs- und Sanitäranlagen sachgerecht gewartet und bei Bedarf ersetzt; sie stammen heute zum grössten Teil aus dem Baujahr. 1997 wurde das Hallenbad teilsaniert und 2019 wurde die Heizungsanlage inkl. PV-Anlage für die Gesamtschule sowie der Wasseraufbereitung des LSB komplett erneuert. Die Aufwendungen und Kosten für Betrieb und Unterhalt der technischen Anlagen der Badtechnik, Wasseraufbereitung, Lüftung, Nasszellen und Chemie nehmen jedes Jahr zu und entsprechen nicht mehr den aktuellen Standards und Vorschriften. Zudem erfüllt die Gebäudesicherheit die normativen Anforderungen an die Erdbebensicherheit nicht mehr.

Um den längerfristigen Sanierungsbedarf zu eruieren, wurden 2020 bis 2022 verschiedene Untersuchungen zum Zustand, zu Schadstoffen im Gebäude sowie zur Baustatik durchgeführt. Sie zeigen auf, dass für einen weiteren Betrieb des LSB dringend Sanierungsmassnahmen zu planen sind. Sämtliche Bereiche sind überaltert und sanierungsbedürftig. Zur Ausarbeitung einer geeigneten und wirtschaftlichen Lösung sowie zur Ermittlung der Sanierungskosten wurde 2024 ein Vorprojekt zur Gesamtsanierung des LSB Ottenbach durch die Firma Köpfl Urs GmbH, Schwimmbadplanung, Wohlhusen, in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe (Hauswartung der Primarschule, Abteilung Liegenschaften, Gemeinderat sowie der Schulpflege) durchgeführt und ein Sanierungskonzept erstellt.

Die Gesamtsanierung umfasst die Erneuerung des LSB mit Hubboden, der gesamten Badtechnik mit allen Umwälzpumpen, Klappen, Filter und Wärmetauschern, der Wasseraufbereitung, Lüftung, Nasszellen und den Chemieanlagen sowie des Gebäudes hinsichtlich Erdbebensicherheit gemäss aktuellen Vorschriften und SIA-Normen.

Die Gesamtkosten für die Sanierung mit einer Genauigkeit von +/- 15 Prozent betragen CHF 4'790'000.00 (inkl. MwSt.). Bei der Gesamtsanierung ist mit einer Bauzeit von ca. zwölf Monaten (Juli 2026 bis August 2027) zu rechnen. Das LSB ist in dieser Zeit geschlossen. Die Eröffnung nach der Sanierung ist auf Beginn des Schuljahres 2027/28 geplant.



Ein Rückbau des LSB oder eine Umnutzung hätte zur Folge, dass der Lehrplan nicht mehr erfüllt werden kann. Zudem ist mit Kostenfolgen von mehreren Millionen Franken zu rechnen.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, dem Verpflichtungskredit für die Gesamtsanierung des Lehrschwimmbeckens Chappelstein der Primarschule Ottenbach zuzustimmen und unterbreitet der Stimmbürgerschaft folgende Frage:

«Stimmen Sie dem Verpflichtungskredit von CHF 4'790'000.00 (inkl. MwSt.), zzgl. der Teuerung ab Kreditbewilligung, für die Gesamtsanierung des Lehrschwimmbeckens Chappelstein, Ottenbach zu?»

Der Gemeinderat Ottenbach lädt Sie ein, die Vorlage zu prüfen. Auf dem Stimmzettel in der Beilage können Sie Ihren Willen über die Annahme oder Verwerfung der Vorlage zum Ausdruck bringen.

2 Zuständiges Genehmigungsorgan

Gemäss Art. 11 Gemeindeordnung obliegen neue, einmalige Ausgaben von mehr als CHF 2'000'000.00 für einen bestimmten Zweck einer obligatorischen Urnenabstimmung.

3 Ausgangslage

3.1 Schwimmen in der Schule

Im Lehrplan sind in der Primarschule wöchentlich drei Lektionen Bewegung und Sport vorgesehen, diese Lektionen können als Turn- oder Schwimmlektion abgehalten werden. Der Lehrplan gibt in beiden Bereichen vor, welche Kompetenzen erreicht werden müssen. Innerhalb dieser Rahmenbedingungen können die Schulen die Aufteilung der Turn- und Schwimmlektionen jedoch frei einteilen. Die Kinder der Primarschule Ottenbach erhalten in den ersten drei Klassen jeweils wöchentlich eine Lektion Schwimmen sowie zwei Turnlektionen. Ab der vierten Klasse werden die drei Lektionen jeweils während der Hälfte des Semesters mit Turnunterricht abgedeckt, in der anderen Hälfte des Semesters erhalten die Klassen nebst zwei Turn- auch eine Schwimmlektion. Auch im Kindergarten gehören Bewegung und Sport zum Unterricht und die Kinder sollen ans Wasser gewöhnt werden. In Ottenbach besuchen daher alle Kindergartenkinder eine Turn-, sowie im zweiten Kindergartenjahr eine Schwimmstunde pro Woche.

Mit einer Turnhalle und einem Lehrschwimmbecken für die 14 Klassen der Primarschule und des Kindergartens kommen die Schülerinnen und Schüler in Ottenbach in den Genuss von etwas mehr Schwimmlektionen als für das Erreichen der Kompetenzen gemäss Lehrplan im Minimum nötig sind. Nur so können wöchentlich alle geforderten Bewegungs- und Sportlektionen erteilt werden. Dies kommt den Kindern zugute, sie lernen besser und sicherer zu Schwimmen. Für Kinder einer Gemeinde mit direktem Zugang zur Reuss, ein grosser Vorteil.

Der Schwimmunterricht in unserem Lehrschwimmbecken ermöglicht daher nicht nur das Erreichen der Lernziele. Die Schülerinnen und Schüler können das Erlernte vertiefen und nur dank der Schwimmlektionen während der Unterrichtszeiten können die vorgegebenen Bewegungs- und Sportlektionen überhaupt erteilt werden.

Ohne eigenes Lehrschwimmbecken müssen die Kinder aus Ottenbach diese Kompetenzen entweder in einem externen Lehrschwimmbecken oder in einem nahegelegenen Freibad erlernen. Sämtliche Lehrschwimmbecken in der Umgebung sind ausgelastet, davon zeugen auch die laufend in unserer Schule eingehenden Anfragen von Schulen anderer Gemeinden, die auf der Suche nach freien Lektionen in Lehrschwimmbecken sind. Die Ottenbacher Kinder müssten für die Schwimmlektionen auf geeignete Freibäder ausweichen oder einen weiten, zeitintensiven und kostspieligen Weg für die Schwimmlektionen auf sich nehmen.



Schwimmunterricht in Freibädern ist für Kinder, die im Wasser häufig rasch frieren, nur bedingt geeignet. Beim Unterricht im Freibad sind Aussen- und Wassertemperatur häufig zu tief, um mit Kindern angemessene Schwimmlektionen durchführen zu können, zudem kann die Wassertiefe nicht den Körpergrössen der Kinder angepasst werden. In den Wintermonaten müssten die vorgeschriebenen Lektionen in Bewegung und Sport zudem vollumfänglich mit Turnlektionen abgedeckt werden können. Die Turnhalle des Schulhauses ist bereits heute, trotz der noch stattfindenden Schwimmlektionen, während den Unterrichtszeiten ausgelastet und es ist nicht möglich, weitere Lektionen in der bestehenden Turnhalle einzuplanen.

3.2 Lehrschwimmbecken Primarschule Ottenbach

Das Lehrschwimmbecken Chappelstein der Primarschule Ottenbach wurde Jahr 1970 erbaut, im Jahr 1971 fertiggestellt und dem Schulbetrieb übergeben. In den 53 Jahren des Betriebes wurde die Bausubstanz und die Badwasseraufbereitungstechnik sachgerecht gewartet und bei Bedarf ersetzt, sie stammen jedoch zum grössten Teil noch aus dem Baujahr. Die einzelnen Komponenten der Wasseraufbereitung, Lüftungs- und Sanitäranlagen sind in die Jahre gekommen und störungsanfällig.

Die Oberflächen, Betonarmierungseisen sowie die Wasser- und Heizleitungen sind durch die jahrzehntelange Belastung durch chloridhaltige Luft zum Teil angegriffen und sanierungsbedürftig.

Um den Betrieb des LSB aufrecht zu erhalten, sind mittlerweile aufwendige Reparaturarbeiten nötig. Durch diese Aufwendungen sind die Unterhaltskosten in den letzten Jahren stark angestiegen. Zudem sind gewisse Ersatzteile für die Lüftung und Wasseraufbereitung nicht mehr erhältlich. Der heutige Zustand bildet daher ein zunehmendes Betriebsrisiko.

3.3 Laufende Unterhalts- und Betriebskosten sowie Einnahmen aus Vermietung und Benutzung

Nachfolgend werden die laufenden Unterhaltskosten sowie die Einnahmen aus Vermietungen dargestellt. In den Betriebs- und Unterhaltskosten sind Personalkosten, Betriebs- sowie Verbrauchsmaterial und Heiz- und Stromkosten eingerechnet.

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%



3.4 Bestandesaufnahme, Schadstoffanalyse und Statikuntersuchung

Um den längerfristigen Sanierungsbedarf zu eruieren sowie als Basis zur Ausarbeitung geeigneter und wirtschaftlicher Lösungen wurden 2020 bis 2022 verschiedene Analysen und Untersuchungen durchgeführt:

	Jahr	Firma	Ausführung	Kosten CHF
Bestandesaufnahme	2020	Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur	Feb/März 2020	7'800
Schadstoffanalyse	2021	Ingenieurbüro P. Meuwly AG, Zürich	Jun/Aug 2021	4'700
Statikuntersuchung	2022	F. Preisig AG, Zürich	Feb/Jun 2022	24'800

Die Ergebnisse der Bestandesaufnahme, der Schadstoffanalyse sowie der Statikuntersuchung können den entsprechenden Abschlussberichten entnommen werden (s. Kap. 12). Sie zeigen umfassend die Notwendigkeit von Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen, insbesondere auch in die ungenügende Erdbbensicherheit des Gebäudes.

4 Vorprojekt

Zur Ausarbeitung einer geeigneten und wirtschaftlichen Sanierung wurde im Zeitraum Mai bis Oktober 2024 ein Vorprojekt zur «Gesamtsanierung des LSB Ottenbach» durch die Firma Köpfl Urs GmbH, Schwimmbadplanung, Wohlhusen, in Zusammenarbeit mit einer Projektgruppe durchgeführt und ein Sanierungskonzept mit geschätzten Sanierungskosten mit einer (für ein Vorprojekt üblichen) Genauigkeit von ± 15 Prozent erstellt. Die Projektgruppe bestehend aus der Hauswartung der Primarschule, der Leitenden der Abteilung Liegenschaften sowie Mitgliedern aus Gemeinderat und Schulpflege wurde durch Thomas Frick, Leiter Liegenschaften Obfelden, als externer Berater ergänzt.

Den Kredit von CHF 60000.00 für dieses Vorprojekt hat der Gemeinderat am 6. Mai 2024 genehmigt. Die nachfolgenden Kapitel zeigen zusammenfassend die Untersuchungsergebnisse aus dem Vorprojekt.

4.1 Bausubstanz

Die Bausubstanz des Betonbeckens ist trotz Chlorideinwirkung in einem guten Zustand. Im Kriechgang im Untergeschoss sind nur einzelne Abplatzungen, hervorgerufen durch korrodierte Armierungseisen, sichtbar. Das Gebäude genügt jedoch den heutigen Anforderungen der SIA-Normen an die Erdbbensicherheit nicht (Ergebnis aus Statikuntersuchung).

4.2 Schwimmhalle und Vorzone

Die Fliesen des gesamten Beckenumgangs stammen aus der Erstellungszeit, die Rutschsicherheit ist gemäss Betrieb nicht mehr gewährleistet. Akustik-Massnahmen sind der Schwimmhalle nicht vorhanden und müssen dringend erstellt werden. Der Zugang von den Duschen in die Schwimmhalle ist nicht SIA-500 konform, er führt über 2 Stufen in die Schwimmhalle herunter. Die Vorzone (Nassbereich) des Schwimmbeckens wurde im Jahr 1997 teilweise angepasst. Der Duschbereich ist nicht Geschlechter getrennt und besteht aus einer Gemeinschaftsdusche.



4.3 Duschen / WC / Garderoben / Bademeisterloge / Lehrerbereich

Der Plattenbeläge sind mit quadratischen Fliesen belegt und nicht rutschfest. Ein behindertengerechtes WC und Dusche sind nicht vorhanden. Die Garderobenschränke weisen keine Sicherheitsleisten auf, welche einen erhöhten Einbruchschutz gewährleisten würden. Eine SIA 500 gerechte Garderobe ist nicht vorhanden. Der Boden in der Bademeisterloge/Lehrerbereich ist mit denselben Fliesen wie in der Dusche/WC verlegt und ist bezüglich Rutsicherheit nicht mehr auf dem aktuellen Stand. Ein eigentliches Sanitätszimmer ist nicht vorhanden.

4.4 Technikräumlichkeiten und Badewasseraufbereitung

Die Technikräumlichkeiten sind grundsätzlich in Beton roh. Der Boden ist mit einem Farbstrich versehen, welcher bereits älter ist. Die Beckenwände sind grundsätzlich optisch dem Alter entsprechend in einem guten Zustand, an einzelnen Stellen sind Risse und kleiner Abplatzungen ersichtlich. Im Bereich des Ausgleichsbecken sind Leitungen korrodiert und die Decke wurde bereits einer Betonsanierung unterzogen. Die Aufbereitung des Badewassers erfolgt nach Verfahren IV der Bäder-Norm SIA 385/9 (Flockung–Ozonung–Mehrschichtfiltration–Chlorung).

4.5 Filteranlage

Die Filterleistung übertrifft die gemäss SIA geforderte Umwälzleistung. Bei einer normgerechten Filterrückspülung ist die Kanalisation jedoch zu klein dimensioniert, was auch für den Rückspülflansch am Filter selbst zutrifft. Es wird den Ersatz des Filters empfohlen. Die Filterverrohrung ist optisch in einem guten Zustand, bei den Armaturen sind vereinzelt Korrosionsspuren vorhanden.

4.6 Aggregate

Die Pumpen entsprechen nicht dem energetischen Stand der Technik und sind nicht bedarfsgerecht gesteuert. Ebenfalls haben die Pumpen ihre zu erwartende Lebensdauer erreicht. Das Rückspülgebläse (Verdichter) weist dem Alter entsprechende Korrosionsspuren auf und ist am Ende seiner Lebensdauer angelangt. Der Druckluftkompressor stammt aus dem Jahr 1996 und weist entsprechende Korrosionsspuren auf. Der Ersatz der Druckluftanlage inkl. Magnetventilbatterie für die Steuerung der pneumatischen Klappen wird daher empfohlen. Die Erwärmung des Badewassers erfolgt über einen Rohrbündelwärmetauscher. Aufgrund des Alters ist die Energieeffizienz nicht mehr optimal. Eine Stetslauf-Wärmerückgewinnung zur Vorwärmung des Frischwassers durch das ablaufende abgedadete Wasser ist nicht vorhanden und sollte zwingend nachgerüstet werden.

4.7 Lehrschwimmbecken und hydraulischer Hubboden

Das Lehrschwimmbecken in der Grösse 8 x 16.7 m ist gefliest und mit einer tiefliegenden Rücklauffrinne ausgestattet. Die Rinne ist stark gefüllt, was darauf hinweist, dass zu wenig Abläufe vorhanden sind und so kein ausreichendes Schluckvermögen vorhanden ist. Es wurde festgestellt, dass die Abstände der Düsen nicht der Norm entsprechen. Das Lehrschwimmbecken verfügt über einen Hubboden, dessen Tiefe von 0.40 bis 2.00 m verstellt werden kann. Die Hubbodenstationen im Beckenumgang sind optisch in einem dem Alter entsprechenden Zustand und haben kleine Korrosionsspuren. Die Bedienelemente, sowie die Tiefenanzeige in der Schwimmhalle haben das Ende ihrer Lebensdauer erreicht und sollten ersetzt werden.



4.8 Chemikaliendosierung und Chemikalienlager

Die Dosierpumpe ist veraltet und sollte durch eine neue ersetzt werden. Die Säure wird in Behältern in einer Auffangwanne im Technikraum gelagert, wo sich auch die Dosierung befindet. Dies entspricht nicht den aktuellen Vorschriften und sollte angepasst werden. Es ist eine Ozonanlage eingebaut, 2017 wurde der Injektor saniert, die Anlage selbst stammt aber noch aus 1988 und sollte Rückgebaut werden. Bei Unterdruckfiltern kann Ozon nicht verwendet werden. Eine Flockung ist nicht eingebaut, wird aber empfohlen, um die Wirkung der Mehrschichtfilter zu erhöhen. Das Chemikalienlager befindet sich ausserhalb des Gebäudes in einem separaten Anbau und wird mittels Kunststoffventilator über das Dach entlüftet. Das Dach befindet sich auf ähnlichem Niveau wie der kleine Pausenplatz. Dieser Umstand entspricht nicht den gültigen Vorschriften und Normen und es besteht dringender Bedarf diesen Mangel zu beseitigen. Dazu sollte das Abluftrohr bis über das höchste Dach gezogen werden.

4.9 Automatische Steuerung

Im derzeitigen Schaltschrank ist eine speicherprogrammierbare Steuerung (SPS) im Einsatz, die im Jahr 2006 nachgerüstet wurde. Die zu erwartende Lebensdauer wurde erreicht. Eine Alarmierung nach extern (Wählgerät, Pager, SMS...) ist nicht vorhanden. Eine Fernwartungsmöglichkeit, die dem Anlagenbauer einen Fernzugriff erlaubt ist nicht eingebaut. Die Chlor- und pH- Messung erfolgt mittels eines Geräts aus dem Jahr 2006.

4.10 Lüftung

Die Lüftungsanlagen (Schwimmhalle und Garderobe) beziehen die Aussenluft über einen Lichtschacht auf der Ostseite der Schwimmhalle. Die Fortluft wird über einen bauseitigen Turm horizontal auf den Pausenplatz über der Schwimmhalle ausgeblasen. Beides entspricht nicht den gültigen Normen und Vorschriften und muss zwingend angepasst werden. Das Luftaufbereitungsgerät für die Schwimmhalle wurde im Jahr 2011 teilersetzt. Bei einer Umstellung auf das geplante Chromstahlbecken kann die benötigte Luftmenge nicht mehr erbracht und muss aufgrund dessen ersetzt werden. Das Luftaufbereitungsgerät für die Garderobe stammt aus dem Jahr 1997. Aufgrund des Alters entspricht die Anlage nicht mehr den gültigen Normen und Vorschriften. Die Anlage wurde gut gewartet, es sind jedoch die üblichen, dem Alter entsprechenden Mängel festzustellen. Die Steuerung der Anlage ist veraltet, Ersatzteile sind nicht oder nur unter grossem Aufwand zu besorgen.

4.11 Heizung

Die Wärmeerzeugungsanlage wurde im Jahre 2019 komplett ersetzt. Die gesamte Anlage weist einen gepflegten Zustand auf und es besteht kein Sanierungsbedarf auf Anlagekomponenten. Die Wärmeverteilungen für das Hallenbad, welche nicht im Jahre 2019 ersetzt worden sind, haben ihre Lebenserwartungen erreicht und sollen komplett ersetzt und nach Kantonalen Energiegesetz gedämmt werden. Die Fussbodenheizung im Beckenumgang sowie die Heizkörper/Konvektoren im Windfang, Korridor, Garderoben, Sitzbank Beckenbereich sind aus dem Erstellungsjahr, entsprechen nicht mehr dem Stand der Technik und haben zudem ihre Lebenserwartung längst erreicht.



4.12 Sanitäre Anlagen und Leitungen

Durch die benötigte bauliche Trennung zwischen Damen und Herren, muss der Nassbereich komplett angepasst werden. Dabei sollen die Sanitärapparate ausgetauscht und auf den neuesten Stand der Technik gebracht werden. Die Verteilbatterie wurde bei der Sanierung 2019 zur Hälfte ersetzt. Die aktuelle Anbindung der Trinkwasserinstallation (Kat. 1) zur Badewasseraufbereitung (Kat. 5) entspricht nicht den aktuellen Richtlinien und Normen. Die Installation, welche nicht im Jahr 2019 ersetzt wurde, haben ihre Lebenserwartung erreicht und sollen ersetzt werden. Die Schmutzwasser- und Regenwasserleitungen stammen aus dem Erstellungsjahr und haben somit ihre Lebenserwartung erreicht und sollten ebenfalls ersetzt werden.

4.13 Elektrische Anlagen und Installationen

Die Strom-Verteilung wurde im Jahr 2019 komplett ersetzt und ist auf dem neusten Stand. Es sind jedoch keine Sicherheits- und Fluchtwegleuchten vorhanden, was nicht den aktuellen Vorschriften entspricht. Auch die elektrischen Installationen wie Schalter, Steckdosen und Beleuchtungskörper entsprechen aber zum Teil nicht den aktuellen Vorgaben und Richtlinien und müssen ersetzt und auf den aktuellen Stand der Technik gebracht werden. Es ist kein Alarmerungs- / Störmeldesystem vorhanden zudem ist kein Fernzugriff mit Störmeldung möglich.

4.14 Fazit

Die Ergebnisse aus dem Vorprojekt zeigen, dass für einen weiteren Betrieb des Lehrschwimmbeckens Ottenbach dringend Sanierungsmassnahmen vorzunehmen sind. Da sämtliche Bereiche überaltert und sanierungsbedürftig sind, ist eine Gesamtsanierung des Hallenbadtraktes, ausgenommen der Gebäudehülle, angezeigt. Zusammengefasst werden die folgenden Massnahmen im anschliessenden Bauprojekt weiter vertieft und realisiert:

- Bauliche Massnahmen zur Erreichung der Erdbebensicherheit gemäss SIA-Normen. Sanierung der Betonabplatzungen sowie aller korrosiven Leitungen und Oberflächen.
- Sanierung der Asbest- und PCB-haltigen Kleb- und Fugenmörtel sowie der belasteten Wandverputzungen und Plattenbelägen. Sanierung der Betonabplatzungen und -Armierungen.
- Erneuerung des gesamten Fliess-Bereichs der Nasszellen (Beckenbereich, Duschen) sowie im Garderobenbereich, um die vorgegebene Rutsicherheit nach SIA zu erreichen.
- Einbau eines behindertengerechten Zuganges zu der Schwimmhalle, sowie WC- und Dusche gemäss SIA-500, Einrichten eines Sanitätszimmers.
- Ersetzen der technischen Aggregate wie Umwälzpumpen, Filter, Klappen und Wärmetauscher, sowie Einbau einer Wärmerückgewinnung zur Erhöhung der Energieeffizienz.
- Einbau eines Stahlwasserbeckens sowie Ersatz des hydraulischen Hubbodens mit erneuerter Steuerungstechnik mit Alarmierung und Fernwartungsmöglichkeit durch den Anlagenbauer.
- Ersatz der Chemikalienanlagen und Sanierung des Chemikalienlager mit Be- und Entlüftung gemäss aktuellen Vorschriften.
- Einbau neuer Lüftungsanlage für die geforderten Luftmengen gemäss gültigen Normen und Vorschriften mit Luftaufbereitung sowie vorschriftsgemässer Aussenluft- und Fortluftinfrastruktur.
- Ersatz der gesamten Wärmeverteilung gemäss kantonalem. Energiegesetz sowie Erneuerung der Fussbodenheizung im Badbereich, in den Duschen, in den Garderoben sowie im Windfang.

- Durch die bauliche Geschlechtertrennung sind sämtliche sanitäre Anlagen und Leitung zu ersetzen. Ebenso die Schutzwasser- und Regenwasser-Leitungen sowie die Anbindung an die Trinkwasserinstallationen und Badwasseraufbereitung.
- Erneuerung der elektrischen Anlagen und Installationen gemäss aktuellen technischen Vorschriften und Normen.

Mit der Umsetzung dieser Sanierungsmassnahmen in die Gebäudesicherheit und Erneuerungen in die technischen Anlagen wird die Basis für einen störungsarmen und wartungseffizienten Betrieb über die nächsten 20 (technische Anlagen) bis 40 Jahren (Gebäudesubstanz) gelegt.

5 Bauprojekt

5.1 Grober Projektplan Bauprojekt

Am 9. April 2025 findet eine Orientierungsversammlung für die Bevölkerung von Ottenbach und interessierte Kreise und am 18. Mai 2025 erfolgt die Urnenabstimmung zum Baukredit. Anschliessend startet das Bauprojekt mit der Bauplanung und Submissionsverfahren. 2026 erfolgen die Ausschreibungen und Vergaben an die Unternehmen.

Projektplan Bauprojekt		2025												2026												2027											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8				
#	Bezeichnung																																				
1	Vorprojekt (2024)																																				
2	Bauprojekt																																				
	Vorbereitung Bauprojekt																																				
	Versammlung/Urnenabstimmung																																				
	Einsprachefrist																																				
	Bauprojekt																																				
3	Ausschreibung																																				
	Ausschreibung																																				
	Vergabe																																				
4	Ausführungsplanung																																				
	Ausführungsplanung																																				
5	Bauausführung																																				
	Bauausführung																																				

5.2 Die Bauzeit

Die Dauer der Bauausführung für die Gesamtisanierung rechnet mit ca. 10 bis 12 Monaten. Nach heutiger Planung erfolgt die Bauausführung von Juli 2026 bis August 2027. Das heisst, dass das Lehrschwimmbecken Ottenbach ab den Sommerferien 2026 bis Ende Sommerferien 2027 für die Benutzung geschlossen ist. Die Eröffnung des sanierten LSB erfolgt zu Beginn des Schuljahres 2027/28.



6 Finanzen

6.1 Kostenübersicht

Kosten Gesamtsanierung Lehrschwimmbecken Ottenbach (+/- 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
Honorare	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

Bemerkung: Im Vorprojekt werden Gesamtkosten von CHF 4'858'000 ausgewiesen. In diesen Kosten enthalten sind die Kosten der Schadstoffanalyse (Pos. 102) von CHF 5'000 sowie die Kosten des Vorprojekts (Pos 191 resp. Pos 291: Honorar Architekt GP) von CHF 60'000. Diese Ausgaben wurden bereits beschlossen und sind daher nicht mehr im Kreditantrag enthalten. Durch diese Minderkosten von CHF 65'000 reduziert sich auch die 5%-Reserve um CHF 3'000, so dass sich nun die Kosten für die Gesamtsanierung auf CHF 4'790'000 belaufen.

6.2 Folgekosten

Es fallen jährlich Abschreibungskosten an. Die ersten 20 Jahre jährlich ca. CHF 140'000 und die zweiten 20 Jahre jährlich ca. CHF 100'000. Dies infolge unterschiedlichen Nutzungs- und somit Abschreibungsdauern (20 Jahren bei Heizung, Lüftung und Umgebung sowie Baunebenkosten resp. 40 Jahre beim Gebäude, Stahlbecken und Technik).

Des Weiteren muss eine einmalige ausserordentliche Abschreibung vorgenommen werden, da diverse Anlagen des Hallenbads aktuell noch nicht vollständig abgeschrieben sind. Per 31.12.2026 muss bei diesen Anlagen der jeweilige Restbuchwert von CHF 58'400.00 berücksichtigt werden.



Je nach Finanzlage der Gemeinde muss für die Sanierung Fremdkapital aufgenommen werden. Dabei muss mit jährlichen Zinskosten von CHF 15'000.00 über 10 Jahre gerechnet werden. Es wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Prognose aus heutiger Sicht zu betrachten ist, da die Aufnahme von Fremdkapital von der mittelfristigen finanziellen Entwicklung abhängig ist.

Die Tarife für Benutzung und Vermietung wurde in den letzten Jahren nicht verändert. Sie werden gemäss Gebührenverordnung Gemeinde Ottenbach vom 1. Januar 2025 nach der Sanierung auf Basis der Betriebs- und Unterhaltskosten sowie der Abschreibungs- und Kapitalkosten neu kalkuliert. Gemäss Gebührenverordnung Ottenbach orientieren sich die Gebühren des LSB an den Kosten und Marktpreisen.

6.3 Förderung vom Kanton

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.

6.4 Kostenvergleich LSB-Sanierung

In den 1970er Jahren wurden in der Schweiz eine Vielzahl an Lehrschwimmbecken erstellt. Zwischenzeitlich wurden diverse gesamtsaniert oder stehen kurz davor. Daher liegen ausgewiesene Verhältniszahlen zu vergleichbaren Projekten vor: CHF 4.2 bis 4.8 Millionen sind üblicherweise für eine Gesamtsanierung eines Lehrschwimmbeckens in dieser Grössenordnung aufzuwenden. Zudem hat unsere Nachbargemeinde Obfelden die Sanierung ihres gleich grossen Lehrschwimmbeckens Schlossächer Ende Dezember 2024 zu Plankosten von 4.828 Mio. CHF abgeschlossen.

7 Nutzung des LSB Ottenbach

Das Lehrschwimmbecken Ottenbach wird ausgiebig genutzt. Im Tagesbetrieb wird dem Kindergarten und der Primarschule Ottenbach sowie Drittschulen Schwimmunterricht an Kinder und Jugendliche erteilt. In den Randstunden und abends wird das Bad an Anbieter von Wasser- und Schwimmkursen vermietet. Für 4.5 Stunden pro Woche kann die Schwimmanlage durch die Bevölkerung von Ottenbach kostenlos genutzt werden.

Kindergarten und Primarschule Ottenbach

Der Lehrplan 21 sieht für Primarschulen drei Sport- und Bewegungsstunden pro Woche vor. Diese werden mit zwei Stunden Turnunterricht und einer Stunde Schwimmunterricht erteilt. Der Kindergarten und die Primarschule belegen aktuell das Lehrschwimmbecken mit 12 Lektionen pro Woche.

Während der geplanten Bauphase können die zusätzlichen Lektionen im Fach Bewegung und Sport auch draussen oder für Halbklassen beispielsweise im Psychomotorikraum stattfinden.

Externe Schulen

Verschiedene Primarschulen aus den Kantonen Zürich und Aargau belegen die Anlage mit 22 Lektionen pro Woche.

Wasser- und Schwimmkurse

Das Schwimmbad wird über den Mittag und nach Schulschluss an Dritte vermietet, welche verschiedene Kurse auf privater Ebene anbieten wie Aquafit, Fit&Fun, Schwimmkurse sowie der Wassersport Club Albis (WSCA).



Öffentliches Schwimmen

Das Hallenbad kann am Montagabend von 19.15 bis 21.45 Uhr sowie am Mittwochnachmittag von 13.30-15.30 Uhr von der Bevölkerung von Ottenbach kostenlos genutzt werden.

8 Folgen bei Nicht-Sanierung des LSB

8.1 Weitere Betriebsjahre ohne Sanierungsmassnahmen

Ohne umfassende Sanierungsmassnahmen kann das Lehrschwimmbecken Ottenbach noch weitere 3 bis 6 Jahre betrieben werden. Es ist dabei mit weiter sich erhöhenden Unterhaltskosten zu rechnen, da Ersatzteile wichtiger Betriebskomponenten wie Wasseraufbereitung und Lüftung nicht mehr erhältlich sind. Diese Mehrkosten lassen sich aktuell nicht beziffern. Über diesen Zeithorizont hinaus kann die Sicherheit im Gebäude und eine vorschriftsgemässe Wasseraufbereitung nicht mehr gewährleistet werden.

8.2 Auswirkungen bei einem Wegfall des Lehrschwimmbeckens

Ein Wegfall des Lehrschwimmbeckens Ottenbach hätte weitreichende Auswirkungen auf den Schulbetrieb der Primarschule Ottenbach. Gemäss Lehrplan 21 wird verlangt, dass die Schülerinnen und Schüler sicher schwimmen und verschiedene Schwimmtechniken anwenden können. Dies müsste künftig während den Sommermonaten im Freibad oder in einem externen Lehrschwimmbecken vermittelt werden. Fehlende Sport- und Bewegungsstunden müssten mit Turnunterricht kompensiert werden. Die Turnhalle Ottenbach ist aktuell vollumfänglich ausgelastet. Es sind keine Kapazitäten für weitere Turnstunden vorhanden. Auf Dauer werden die Anforderungen des Lehrplanes im Fach Bewegung und Sport ohne Lehrschwimmbecken oder eine zweite Turnhalle jedoch nicht zu erfüllen sein.

8.3 Umnutzungsmöglichkeiten

Eine Umnutzung der bestehenden Schwimmhalle in eine Turnhalle oder für die Nutzung als Schulraum, würde sich äusserst aufwändig gestalten. Das Schwimmbecken, die Wasseraufbereitungs- und Lüftungstechnik und sämtliche Leitungen müssten dafür entfernt werden. Auch die Schadstoffsanierung und die Erdbebenertüchtigung müssen durchgeführt werden. Für eine funktionale Turnhalle ist der bestehende Raum, eingeklemmt zwischen Schulhaus, Turnhalle und Sportplätzen, zu knapp bemessen und zu wenig hoch. Zudem müssten die Toiletten, sowie der Garderoben- und Duschbereich saniert und ein Geräteraum geschaffen werden. Für eine Nutzung als Schulraum müsste ebenfalls das gesamte Lehrschwimmbecken rückgebaut werden und es müssten danach weitere Investitionen getätigt werden, um Schulraum zu erhalten. Eine Umnutzung würde daher hohe Kosten für ein nicht zufriedenstellendes Resultat verursachen. Aufgrund der jetzt bekannten Kinderzahlen der nachkommenden Jahrgänge ist nicht davon auszugehen, dass in den nächsten Jahren eine 2. Turnhalle gebaut werden muss, sofern das Hallenbad bestehen bleibt.

Ein Rückbau ohne Ersatz in Form einer Turnhalle oder eines Lehrschwimmbeckens ist keine Option. Ohne eigenes Lehrschwimmbecken würde aus logistischen, organisatorischen und finanziellen Gründen nur noch das Minimum an Schwimmlektionen erteilt werden. Nur eine Turnhalle reicht dann nicht aus, um die wöchentlich geforderten Bewegungs- und Sportlektionen abdecken zu können. Ein kompletter Rückbau des LSB hätte zudem Kosten von ca. 1 bis 1.5 Mio. CHF zur Folge.



8.4 Fazit

Die dringend angezeigte Sanierung des Lehrschwimmbeckens ermöglicht es der Schule weiterhin und gemäss Lehrplan die geforderten Lektionen im Fach Bewegung und Sport abzudecken und den Kindern das Schwimmen beizubringen. Darüber hinaus profitieren die Kinder von mehr Schwimmlektionen als im Lehrplan vorgesehen, was sie zu sichereren Schwimmerinnen und Schwimmer macht. Für die Bevölkerung stellt das Lehrschwimmbecken dank der vielfältigen Nutzung durch Kurse sowie der öffentlich zugänglichen Zeitfenster ein attraktives Freizeitangebot dar.

9 Abstimmungsfrage

Die Abstimmungsfrage für die Urnenabstimmung vom 18. Mai 2025 lautet:

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

10 Abstimmungsempfehlung des Gemeinderats

Jedes Investitionsvorhaben der Gemeinde Ottenbach wird in den 5-jährigen Finanz- und Aufgabenplan aufgenommen. Dieser Finanzplan wird jährlich überarbeitet und die Prioritäten der Investitionen neu beurteilt und wenn nötig angepasst. Alle Investitionen werden priorisiert und aufgrund der langfristigen Finanzplanung budgetiert und umgesetzt.

Trotz den kommenden hohen Investitionen liegt das Nettovermögen gemäss den heutigen finanzpolitischen Zielen innerhalb der gewünschten Bandbreite. Nach der aktuellen Finanz- und Aufgabenplanung 2024-2028 ist keine Erhöhung des Steuerfusses aufgrund der geplanten Investitionen notwendig. Vorbehalten wären signifikant tiefere Steuereinnahmen oder neue, bisher nicht bekannte Grossprojekte. Dem Gemeinderat ist der umsichtige und verantwortungsbewusste Umgang mit den finanziellen Mitteln zum Wohle der Gemeinde sehr wichtig.

Ein Aufschub der Gesamtsanierung des Lehrschwimmbeckens ist aufgrund der steigenden Betriebs- und Unterhaltskosten, der Erreichung des Lebensendes der technischen Anlagen, dem Nichterreichen diverser Richtlinien, Normen und Vorschriften sowie der fehlenden Erdbbensicherheit nicht zu verantworten. Der Gemeinderat ist überzeugt, ein vernünftiges Sanierungsprojekt für das Lehrschwimmbecken Ottenbach erarbeitet zu haben.

Der Gemeinderat Ottenbach empfiehlt den Stimmberechtigten am 18. Mai 2025 an der Urne dem Verpflichtungskredit von CHF 4'790'000.00 (inkl. MwSt.), zzgl. der Teuerung ab Kreditbewilligung, für die Gesamtsanierung des Lehrschwimmbeckens Chappelstein, Ottenbach zuzustimmen.

Ottenbach, 27. Januar 2025

Gemeinderat Ottenbach

Gabriela Noser Fanger
Gemeindepräsidentin

Jasmin Haller
Gemeindeschreiberin



11 Abstimmungsempfehlung der Rechnungsprüfungskommission (RPK)

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat an der Sitzung vom 25. Februar 2025 den Antrag Genehmigung Bruttokredit von CHF 4'790'000.00 für die Gesamtsanierung Lehrschwimmbecken Chappelstein Ottenbach behandelt und empfiehlt den Stimmberechtigten aufgrund folgender Erwägungen eine Annahme der Vorlage:

- Im Vorprojekt ausgewiesener Sanierungsbedarf der technischen Anlagen (Abnutzungsvorrat ist ausgeschöpft, dadurch jährlich steigende Betriebskosten).
- Abbruch, allfällige Umnutzung oder Einstellung des Betriebs sind aus Gründen der Kostenfolgen keine besseren Alternativen.
- Kostenersparnis im Projekt durch die Weiterverwendung der weitgehend intakten Bausubstanz, gezielte Investitionen in den Austausch veralteter Technik, Anpassung an neue Nutzungsanforderungen und Verbesserung der Besuchersicherheit.
- Beibehaltung des Schwimmunterrichts vor Ort zur Erfüllung des kantonalen Lehrplans; Alternativen sind nur aufwendig realisierbar.
- Langjährige Abschreibedauer für Gebäude und –teile (40 Jahre) und Haustechnik (20 Jahre) führt zu tragbaren jährlichen Belastungen im Finanzhaushalt.
- Das Vorhaben ist im Aufgaben- und Finanzplan 2024 bis 2028 der Gemeinde eingestellt.
- Keine nicht bekannten grösseren Projekte in absehbarer Zukunft.
- Verbesserung der Attraktivität der Gemeinde zugunsten von Einwohnern und Nutzern.
- Aktuell günstiges Zinsumfeld erleichtert die Finanzierung.
- Aussicht auf Projektbeitrag aus dem Sportfonds des Kantons Zürich als Beitrag zur Finanzierung (max. CHF 400'000.00).

12 Detaillierte Zusatzunterlagen

Folgende detaillierte Unterlagen inklusiv diesem Beleuchtenden Bericht können ab dem 18. April 2025 auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden oder über die Gemeinde-website (www.ottenbach.ch) unter der Rubrik: Politik – Abstimmungen / Wahlen bezogen werden.

Dokument	Firma	Ausführung
Bestandesaufnahme	Beck Schwimmbadbau AG, Winterthur	Feb/März 2020
Schadstoffanalyse	Ingenieurbüro P. Meuwly AG, Zürich	Jun/Aug 2021
Statikuntersuchung	F. Preisig AG, Zürich	Feb/Jun 2022
Vorprojekt und Pläne	Köpfli Urs GmbH, Schwimmbadplanung, Wohlhusen	Mai/Nov 2024