



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

· Beschluss

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Zentrum Schluefweg - P2 Sanierung und Erweiterung Hallenbad; Beschluss Gemeinderat

Das Wichtigste in Kürze

Das Freizeit-, Sport- und Konferenzzentrum Schluefweg aus den Jahren 1976/77 soll technisch saniert und bedarfsorientiert erweitert werden. Wesentlicher Anstoss der Sanierungsarbeiten sind gesetzliche Auflagen betreffend die Energieerzeugung und den Brandschutz sowie die Schadstoffsanierung.

Da zwischen den verschiedenen Anlagen und Bauteilen im Zentrum Schluefweg bauliche Abhängigkeiten bestehen, sind die Sanierungsarbeiten und die Erstellung neuer Anlageteile gesamtheitlich zu betrachten, um unnötige Kosten vermeiden. Dafür wurde ein umfassender Investitions- und Massnahmenplan erarbeitet.

Bei der Weiterbearbeitung hat sich gezeigt, dass durch das Vorziehen der Erweiterung des Hallenbades der Bevölkerung durchgehend Wasserflächen zur Verfügung gestellt werden können. Mit der Sanierung des bestehenden Hallenbades und den neuen Anlageteilen soll deshalb ein Gesamtprojekt «Sanierung und Erweiterung Hallenbad» für 83,6 Millionen Franken realisiert werden.

Folgende neue Anlageteile sollen das Zentrum Schluefweg fit für die Zukunft machen und Mehrwerte für die Nutzerinnen und Nutzer schaffen: ein neues 25-m-Schwimmbecken, ein Kleinkinder- und Lernschwimmbecken mit Hubboden, ein neues Bistro im Erdgeschoss, neue Garderoben für die Turnhalle, eine behindertengerechte Liftanlage und ein neues Vordach. Zudem wird der Wellnessbereich verlegt und aufgewertet, die Fassade teilweise saniert und eine Photovoltaikanlage zur Energieerzeugung erstellt.

Parallel wird das Projekt «Sanierung Lüftungsanlagen Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale» umgesetzt. Dieses umfasst gebundene Kosten von 49,62 Millionen Franken, die separat bewilligt wurden.

Somit verbleibt für das Projekt «Sanierung und Erweiterung Hallenbad» ein Kredit von 35,55 Millionen Franken, welcher zuhanden der Urnenabstimmung vorgelegt werden müssen

1. Entwicklungsstrategie / Gesamtbetrachtung

Entwicklungsstrategie

2019 wurde in internen Workshops eine Auslegeordnung erarbeitet, wohin sich das Zentrum Schluefweg entwickeln soll. Der Fokus lag darauf, die multifunktionale Anlage regional einzubetten und die Kernnutzungen Bad, Gastronomie und Wellness weiterzuentwickeln.

Aus den Workshops entstand eine Vision (Vergl. Abb. Vision), welche die Nutzung und Funktionalität der Anlage in 20 Jahren festhält. Dabei wurden auch neue Konzepte, der Umfang der notwendigen Eingriffe und die Auswirkungen auf die betroffenen Bereiche betrachtet.

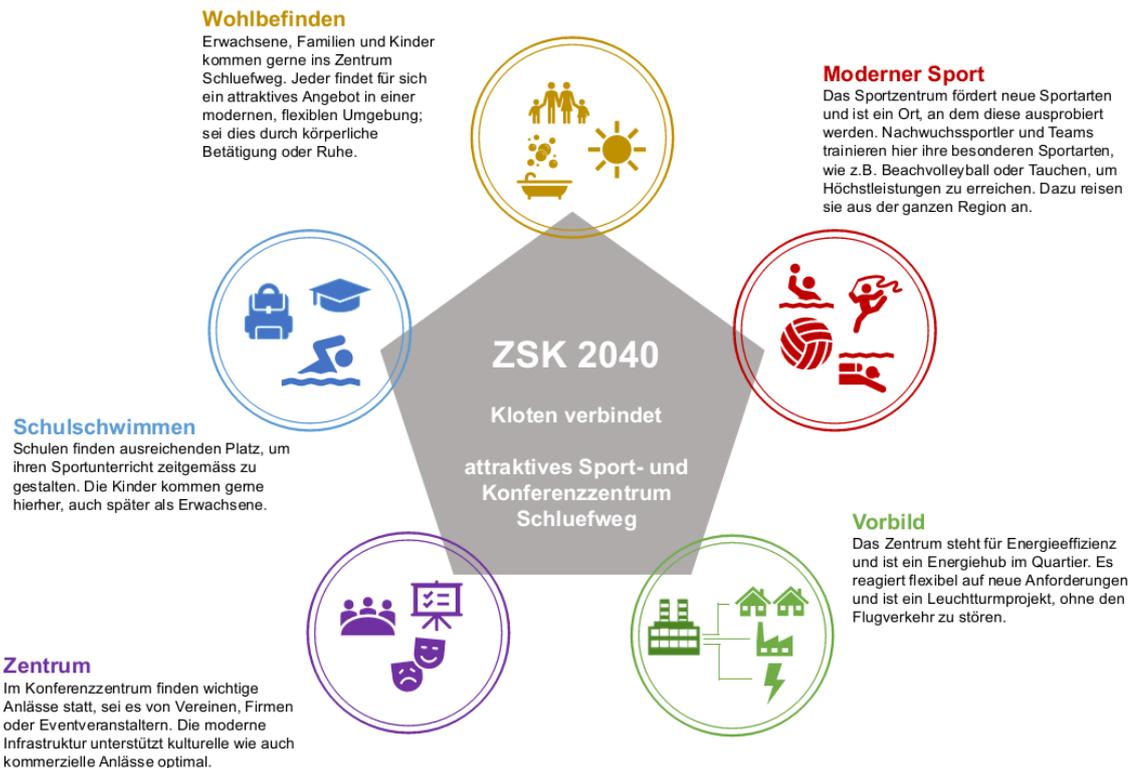


Abb. Vision «Zentrum Schluefweg Kloten 2040»

Gesamtbetrachtung

Da viele bauliche Abhängigkeiten zwischen den Installationen und Bauteilen im Zentrum Schluefweg bestehen, wurde in einer Gesamtbetrachtung die technische Restlebensdauer aller Bauteile (Tragwerk, Gebäudehülle, Gebäudetechnik, Betriebseinrichtungen, Ausbau, Umgebung) ermittelt und dabei die Entwicklungsstrategie berücksichtigt. Daraus resultierte ein gesamtheitlicher Massnahmenplan 2020 bis 2039, der in acht Teilprojekte gegliedert war. Anschliessend an das Planerwahlverfahren 2021 verifizierte das Team «SAM Architekten» diese Kosten, um Fehlinvestitionen zu verhindern.

Partizipation

Die Partizipation der Nutzerinnen und Nutzer wurde über die Projektorganisation sichergestellt. So erfolgten zu Beginn der Planung Kundenumfragen im Zentrum Schluefweg und mehrere Workshops mit Vereinen.

Den Fraktionen und Mitgliedern des Gemeinderates wurden einzelne Projektstände an Informationsanlässen vorgestellt. Im Fokus standen dabei die Themen Multifunktionalität, Vereinsförderung, Wellness, Gastronomie und Liegeflächen.

Dank diesem Vorgehen konnten diverse Anliegen während der Ausarbeitung des Projektes geprüft und in der Planung berücksichtigt werden.

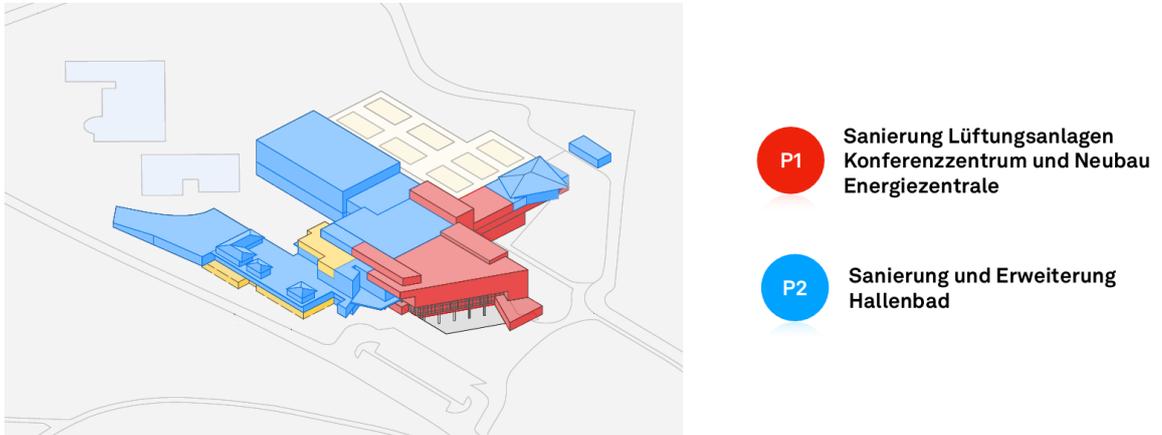
2. Projektentwicklung

Für die Erarbeitung des Bauprojektes genehmigte der Gemeinderat im November 2022 einen Kredit von 2,5 Millionen Franken. Die Komplexität des Projektes machte eine vertiefte Projektplanung unerlässlich, um das Kostenrisiko zu reduzieren. Aus der Gesamtbetrachtung ergaben sich zwei wesentliche Erkenntnisse:

- Die Anlage lässt sich nicht wie ursprünglich angedacht in acht Teilprojekten sanieren und erweitern. Die einzelnen Eingriffe – z. B. die Arbeiten am Verteilnetz der Lüftungsanlagen – sind so verknüpft, dass eine unabhängige Umsetzung nicht möglich ist.

- Wird die Schwimmbaderweiterung vorgezogen, lassen sich erhebliche Mehrkosten vermeiden, während ein durchgehender Badebetrieb gewährleistet bleibt.

Die acht Teilprojekte sind aufgrund dieser Erkenntnisse neu in den zwei Projekten P1 und P2 zusammengefasst.



Der Stadtrat genehmigte mit Beschluss 336-2023 vom 19.12.2023 für das Projekt «P1 – Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale» gebundene Kosten von 38,83 Millionen Franken. Berücksichtigt man Teuerung, Projektentwicklung, behördliche Auflagen und Verschiebungen von Massnahmen innerhalb der beiden Projekte belaufen sich die gebundenen Kosten für Projekt P1 nun auf 49,62 Millionen Franken. Die Kostenfreigabe ist separat durch den Stadtrat zu genehmigen und ist nicht Gegenstand dieses Antrags.

Das Projekt «P1 – Sanierung Lüftung Konferenzzentrum und Neubau Energiezentrale» soll ab November 2025 ausgeführt werden. Die Realisierung wird mit dem Projekt «P2 – Sanierung und Erweiterung Hallenbad» zeitlich und inhaltlich koordiniert.

3. Projekt

Im Rahmen der Gesamtbetrachtung wurden folgende Verbesserungsmöglichkeiten für den Betrieb aufgezeigt und in die Planung aufgenommen:

- Anpassung der Bewegungsströme der Besucher/innen (Sporthalle, Freibad, Wellness und Hallenbad) und Optimierung der Laufwege des Personals
- Neue Liegeflächen im Aussenbereich als Ersatz für die Fläche der Hallenbaderweiterung und Beschattung des Aussenbereichs (Plattenbelag im Freibadbereich)
- Gesteigerte Energieeffizienz durch Neuordnung der Warm-/Kaltbereiche
- Neue Nutzungsaufteilung im Untergeschoss
- Anpassung des Kassenbereichs, um ihn auf künftige Nutzungen auszulegen

Die Anpassungen im Empfangsbereich schaffen klare Bewegungsströme für die Gäste und der Kassenbereich lässt sich auf zukünftige Zutrittssysteme auslegen. Lager- und weitere Räume werden zudem neu angelegt, um klarere räumliche Strukturen zu schaffen. So lassen sich die Laufwege von Gästen und Personal optimieren.

Zudem lag ein besonderes Augenmerk auf folgenden Hauptthemen:

Multifunktionalität / Zentrum für alle

Das Zentrum Schluefweg versteht sich als vielfältiges, familienfreundliches Zentrum, das zahlreiche Funktionen und Angebote unter einem Dach vereint. Das Angebot umfasst neben Veranstaltungen und Events diverse Freizeitmöglichkeiten und lädt zur Erholung ein. Diese Multifunktionalität für die verschiedenen Nutzergruppen soll erweitert werden.

Familien

Familien mit Kindern und Jugendlichen profitieren von verschiedenen Angeboten zum Schwimmen und Eislaufen. Die Erweiterung und der Umbau des Hallenbades tragen dazu bei, das Bad noch familienfreundlicher zu gestalten und alle Alters- und Interessengruppen anzusprechen. Ergänzt wird das Angebot durch die Vereinigung Freizeit Kloten (VFK), die Raum für lokale Begegnungen und Austausch bietet.

Sportangebote / Vereine

Im Zentrum Schluefweg sind verschiedene Sport- und Bewegungsangebote zu finden: Schwimmschule, Aquafit, Tauchkurse, Tanzveranstaltungen, Beachvolleyball, Eislaufen etc. Auch Vereine können die Wasserflächen und Räume für ihre Aktivitäten nutzen. Entsprechend erfreuen sich Hallenbad, Sporthalle und Eissportzentrum grosser Beliebtheit bei den Vereinen. Das Zentrum Schluefweg ist das Herzstück für viele Sportarten in Kloten. Dank der Anpassungen und Ergänzungen wird es in Zukunft noch flexibler und bedarfsgerechter.

Kultur und Bildung

Der Stadtsaal und die Sitzungszimmer sind kulturelle Treffpunkte, die Konzerte, Theateraufführungen, Ausstellungen, Workshops und mehr ermöglichen. Die Räume dienen Unternehmen, Behörden und Vereinen zudem für Weiterbildungen und Schulungen. Sie werden mit den geplanten Anpassungen technisch erneuert, um eine zeitgemässe Infrastruktur zu bieten.

Hallenbad / Schwimmen

Das Zentrum Schluefweg wurde in einer Formensprache geplant und gebaut, die für die 1970er-Jahre typisch ist: Das Gebäude wurde als Organismus entworfen – die unterschiedlichen Nutzungen sind im Volumen ablesbar, gut an den Aussenraum angebunden und in die Umgebung integriert. Das Baden ist das zentrale Element der Anlage.

Erweiterung Hallenbad – neues 25-Meter-Becken

Die Erweiterung des Hallenbades schafft dringend benötigte Wasserkapazitäten. Die Glasfront mit viel Tageslicht bleibt erhalten und wird erweitert. Erstellt wird ein normgerechtes 25-Meter-Becken, das sich auch für Wettkämpfe eignet. Der Ausgang aus den Garderoben ins Freie wird in die Erweiterung integriert. Somit sind die beiden Schwimmhallen unabhängig erreichbar. Die Garderoben müssen saniert und gleichzeitig erweitert werden.

Eine Dachkonstruktion mit schlanken Holzrahmen schafft durch die sichtbaren Holzoberflächen im Innenraum ein angenehmes Raumerlebnis. Auf der westlichen Längsseite ist eine schmale Empore für Publikum integriert.

Durch die vorgezogene Realisierung der Erweiterung bleiben die Wasserflächen während der gesamten Bauzeit nutzbar. Die Betriebseinschränkungen für Freibad und Beachvolleyball werden auf ein Minimum reduziert.

Die künftige Badelandschaft schafft vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: von der Erholung auf Sitzstufen über Fitness und Reha im niedrigen Wasser bis zu Erlebnisangeboten mit Spielmöglichkeiten. Der Zugang zum neuen Bistro erfolgt direkt und ebenerdig. Sorgfältig abgestimmte Farben und warme Materialien schaffen ein attraktives Baderlebnis.



Sanierung Hallenbad

Die Technik zur Aufbereitung des Badewassers, die Tragkonstruktion sowie der Bodenbelag müssen saniert werden. Zudem sind diverse Schadstoffsanierungen nötig. Dabei bietet sich die Chance, den Innenraum des Hallenbades aufzuwerten. Die heute geschlossen wirkende Deckenverkleidung wird durch Holzlamellen ersetzt, wodurch die Betontragstruktur sichtbar wird. Im Zusammenspiel mit steuerbarem farbigem Licht wird der Besuch so zu einem Erlebnis – und je nach Tageszeit entsteht ein anderer attraktiver Raumeindruck.



Die unterschiedlichen Bodenhöhen werden auf ein Niveau angeglichen, sodass das Hallenbad überall behindertengerecht zugänglich ist. Die technischen Ausstattungen werden auf den aktuellen Stand gebracht und die Sicherheit durch ein neues Ertrinkenden-Erkennungssystem wesentlich gesteigert.

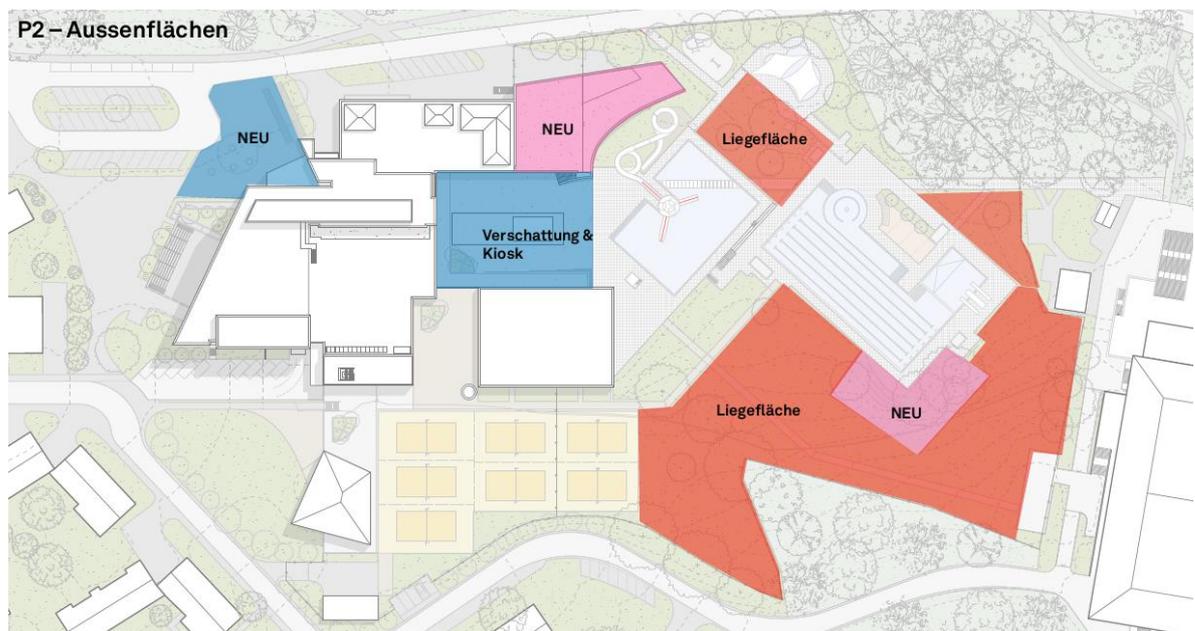
Lernschwimm- und Kleinkinderbecken

Die betonierten Becken werden saniert und mit Edelstahlplatten ausgekleidet. Das Lernschwimmbecken erhält einen Hubboden und lässt sich dadurch flexibler nutzen. Als Angebot für Familien wird zudem ein Aqua-Park für Kleinkinder im Bereich des sanierten Hallenbades erstellt.

Räumlich sind alle Bereiche separat zugänglich und nutzbar. So kann der Badebetrieb zeitlich auf die Bedürfnisse der Badegäste reagieren.

Aussenflächen

Die Badegäste schätzen die Liegeflächen des Freibades sehr. Mit der Erweiterung des Hallenbades geht ein Teil dieser Fläche verloren. Diese wird kompensiert durch eine neue, terrassierte Aussenfläche beim Sprungturm und eine Terrainanpassung auf der Ostseite. Die Spiel- und Liegefläche wird so erweitert und aufgewertet. Die Grillplätze werden instand gestellt.



Der Kiosk wird neu beim Treppenabgang positioniert und so zu einer zentralen, gut erreichbaren Anlaufstelle. Die Bewirtschaftung kann effizient vom Untergeschoss aus erfolgen. Durch die Verschattung des Innenhofs entstehen zusätzliche sonnengeschützte Sitzplätze.

Im Zusammenhang mit nötigen Abdichtungsmassnahmen wird ein Belag erstellt, der in den Sommermonaten weniger aufheizt.



Eingangsbereich

Damit sich die ankommenden Gäste besser orientieren können, ist ein neues Vordach geplant, das den Eingang stärker auszeichnet. Der Vorplatz wird durch die Verschiebung von Parkplätzen vergrössert. So lassen sich unmittelbar beim Eingang auch die notwendigen Veloabstellplätze erstellen.

Der Eingangsbereich des Hallenbades und das Foyer für den Stadtsaal werden direkt mit dem neuen Bistro verbunden. Eine klare Wegführung, neue Warteplätze und ein zeitgemässes Zutrittssystem ermöglichen einen besseren Zugang für die Badegäste.

Eine zusätzliche Treppe und neue Garderoben stellen zudem die autonome Nutzung der Turnhalle im Untergeschoss sicher.



Gastronomie

Die gesamte Infrastruktur der Gastronomie Schluefweg muss aufgrund der Schadstoffsanierung rückgebaut werden. Dies eröffnet die Chance, ein neues Gastronomiekonzept umzusetzen, das den heutigen Bedürfnissen besser entspricht. Das Restaurant im Obergeschoss wird durch ein Bistro im Foyer des Erdgeschosses ersetzt. Die neue Lage ist betrieblich optimal, denn so ist das Bistro mit dem Hallenbadbereich verbunden und kann auch Gäste dort direkt bedienen. Es grenzt neu an den Eingangsbereich und lässt sich autonom betreiben.

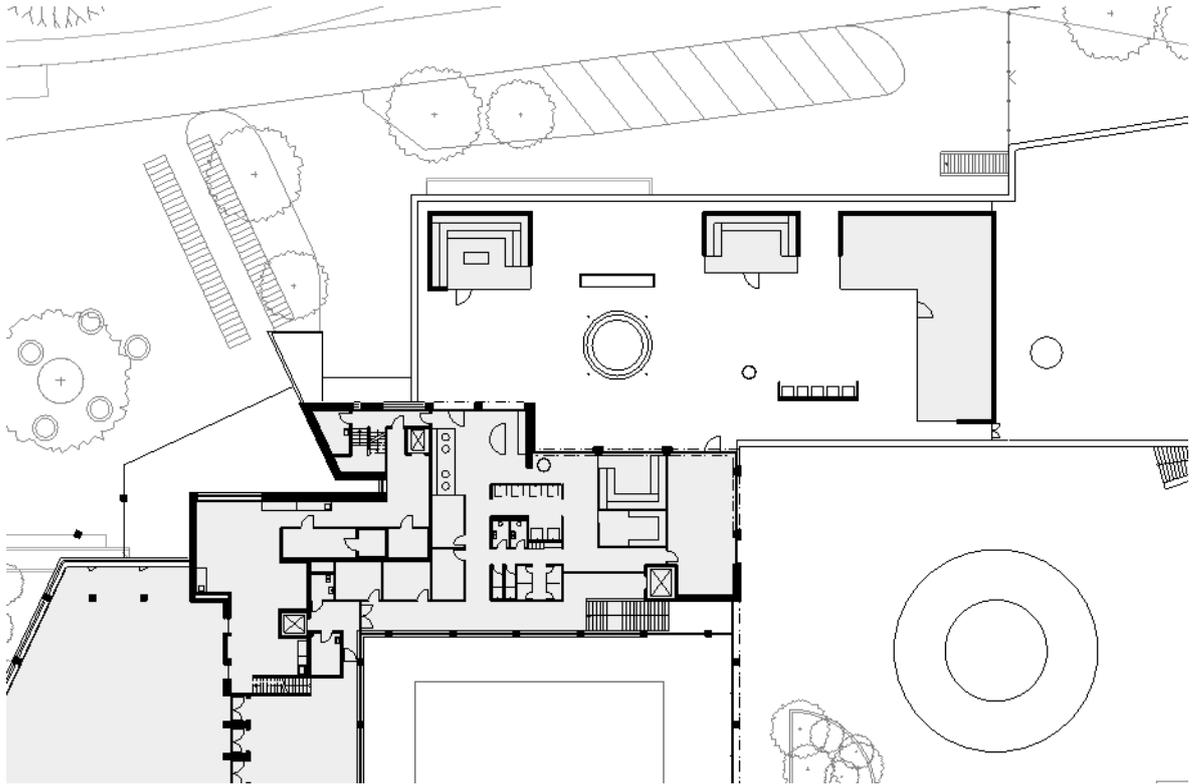
Die Neuausrichtung des Gastronomiekonzeptes beeinflusst die gebäudetechnische Planung erheblich, insbesondere jene der Lüftungsanlagen. Mit Blick auf die Sanierung des bestehenden Hallenbadbereichs ist es sinnvoll, das neue Bistro gleichzeitig umzusetzen. Somit fallen die Zusatzkosten einer etappierten Realisierung weg.

Die Küche des Stadtsaals wird räumlich und anschlusstechnisch auf einen Cateringbetrieb ausgelegt. Ein kleiner Bereich ermöglicht auch das Kochen für Vereine. Die Neben-, Kühl- und Lagerräume der Gastrobereiche Bistro und Stadtsaal sind voneinander getrennt und damit betrieblich unabhängig.

Wellness

Bei der Sanierung der Lüftungsanlagen und der Schadstoffsanierung muss der Wellnessbereich im Untergeschoss zurückgebaut werden. Indem er ins Obergeschoss an den Ort des heutigen Restaurants verlegt wird, entsteht eine zeitgemässe, wesentlich attraktivere Anlage mit Tageslicht und einer Erweiterung in den Aussenbereich. Dieser Einbezug der Natur stärkt das Wohlbefinden der Besucherinnen und Besucher.

Die heutige Raumhöhe ist für dieses Vorhaben gut geeignet. Die neue Anlage lässt sich kostengünstig, in ähnlicher Grösse im Innenraum erstellen und durch einfache Aussensaunen attraktiv erweitern. So entsteht ein zeitgemässer Wellnessbereich, der direkt mit dem Hallenbad verbunden ist.



Garderoben Beachvolleyball – weitere öffentliche Nutzungen

Um die neue Energiezentrale erstellen zu können, müssen die Beachvolleyballanlage und die Werkleitungen darunter angepasst werden. Diese Kosten sind Bestandteil des Projektes «P1 – Sanierung Lüftungsanlagen und Neubau Energiezentrale». Auf dem Dach der Energiezentrale sind Räume für den Beachvolleyballbetrieb wie das Krafttraining, den Aufenthalt und die Organisation vorgesehen. Neben den Trainings- und Wettkampfmöglichkeiten entsteht im Bereich der heutigen Minigolfanlage die Möglichkeit für eine öffentliche Spielfläche (nicht Bestandteil dieses Projektes). Im Sockelbereich des Garderobengebäudes befinden sich zukünftig die Büroräume der Vereinigung Freizeit Kloten (VFK) mit ihrer Kinderspielgruppe.

Die direkte Anbindung an das Quartier wird so gestärkt und Kindern Spielmöglichkeiten in kürzester Gehdistanz ermöglicht.

Weitere Verbesserungen

Behindertengerechte Liftanlage

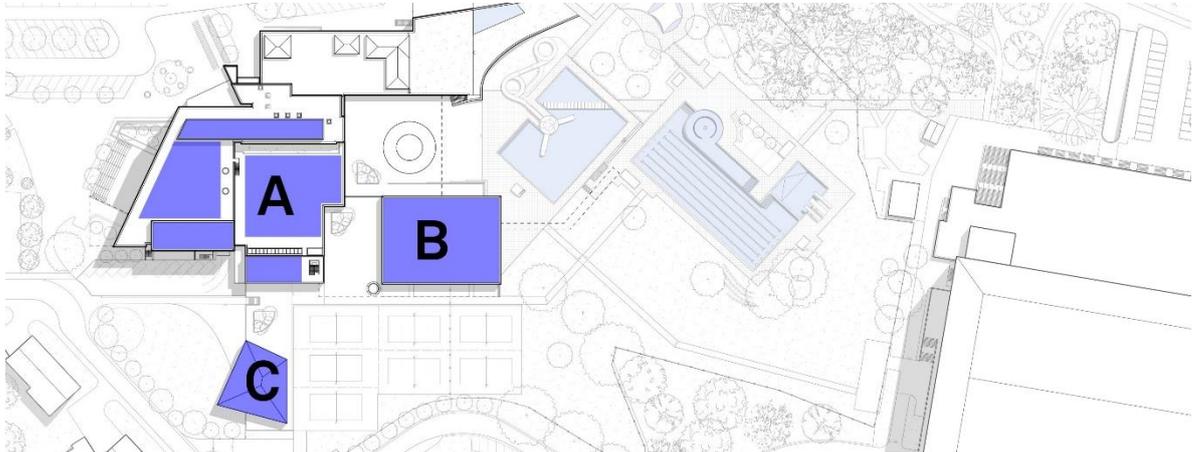
Bislang sind die Garderoben im Untergeschoss nicht behindertengerecht erschlossen. Für Menschen mit Einschränkungen ist lediglich eine kleine Garderobe im Erdgeschoss vorhanden. Im Sinne der Inklusion ist zur besseren Erschliessung innerhalb des Badbereiches neu ein Lift vorgesehen, der auch die Garderoben im Untergeschoss mit den Ebenen Hallenbad und Wellness verbindet.

Zusätzliche Lagerräume unter der Energiezentrale

Derzeit stehen im Zentrum Schluelfweg zu wenig Lagerräume zur Verfügung. Mobiliar wird deshalb an verschiedenen Orten (z. B. Technikräumen) zwischengelagert, was mit erheblichem betrieblichem Aufwand verbunden ist. Die Stadt hat zudem laufend Bedarf an Archivräumen. Deshalb sind im Untergeschoss der Energiezentrale zusätzliche Lagerräume vorgesehen, die sich mit geringem Aufwand erstellen lassen.

Photovoltaikanlage

Die Gesamtenergiestrategie der Stadt Kloten sieht vor, bis im Jahr 2030 rund 60 Prozent und bis 2050 sogar 100 Prozent des PV-Potenzials der städtischen Liegenschaften auszuschöpfen. Das Zentrum Schluefweg macht mit seinen drei Dachflächen (A, B, C) rund 2400 Quadratmeter oder ca. 12 Prozent der Dachflächen aller städtischen Liegenschaften aus. Diese Flächen helfen das Ziel der Gesamtenergiestrategie zu erreichen.

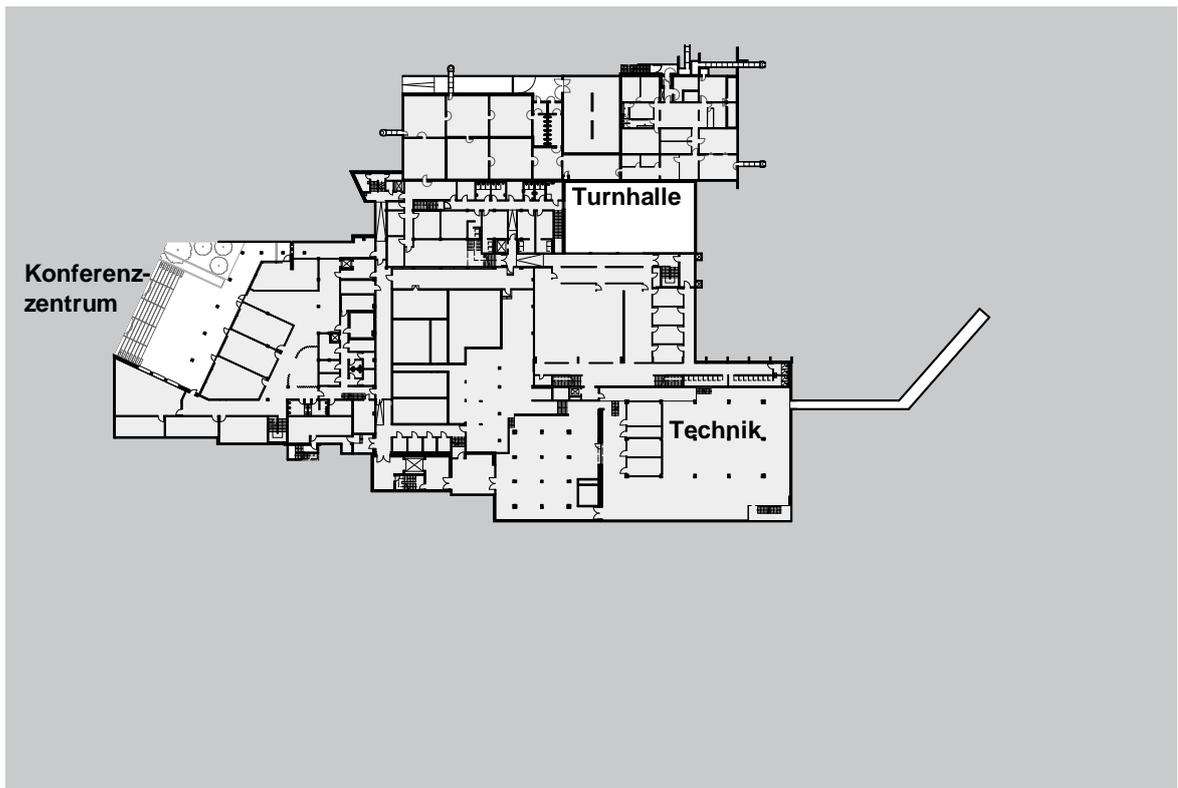


Situationsplan Photovoltaikanlage

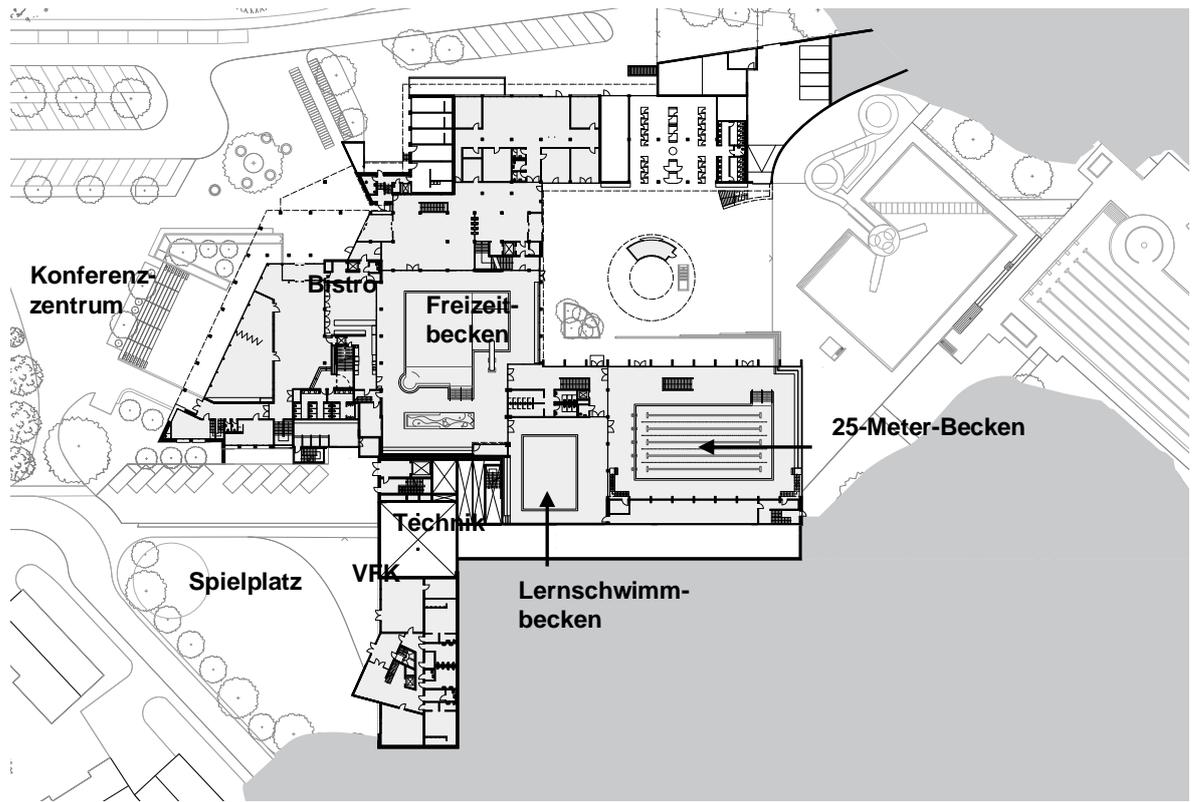
Grundsätzlich sollen die Dachflächen der städtischen Liegenschaften der Industrielle Betriebe Kloten AG (ibk) für PV-Anlagen zur Verfügung gestellt werden. Diese haben jedoch angezeigt, dass sie beim Zentrum Schluefweg voraussichtlich davon absehen werden, weil dafür statische Massnahmen notwendig sind. Die Kosten für eine PV-Anlage sind deshalb im Bruttokredit des vorliegenden Antrags eingerechnet, entfallen aber, sollte die ibk die Ausführung dennoch übernehmen.

4. 4. Pläne der Hauptgeschosse

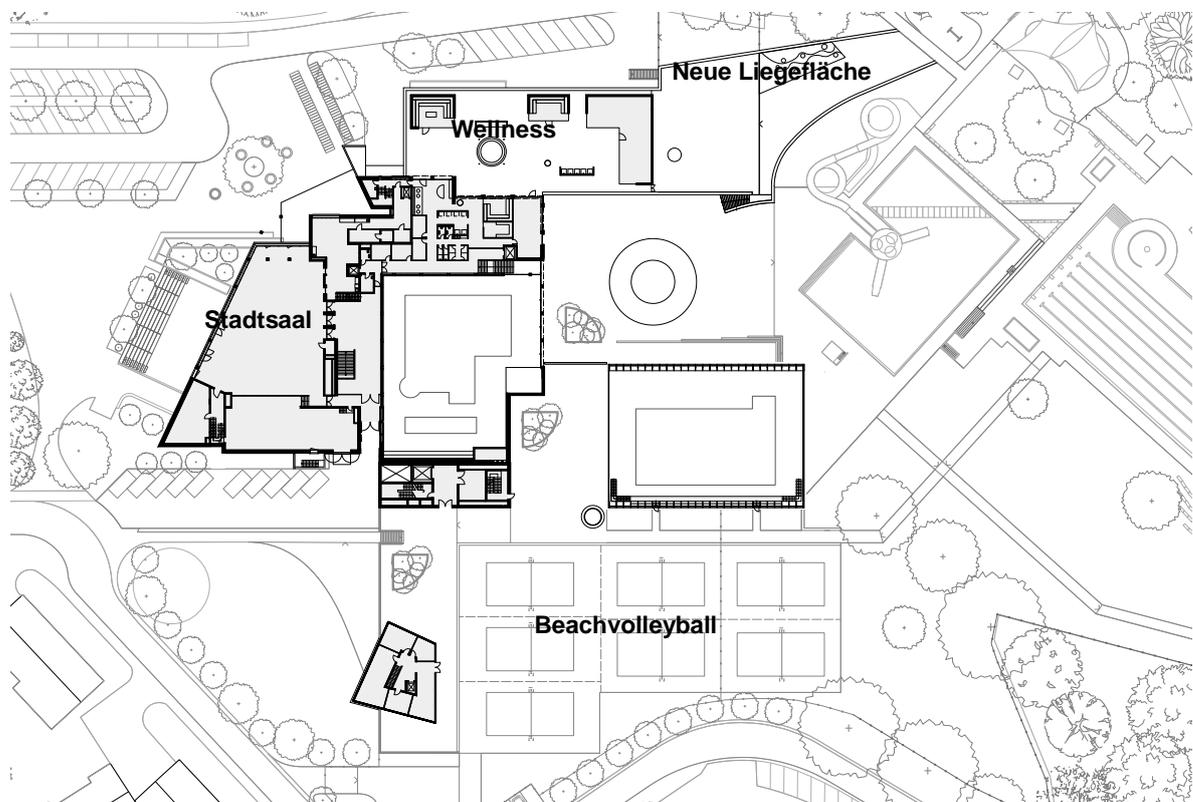
Untergeschoss



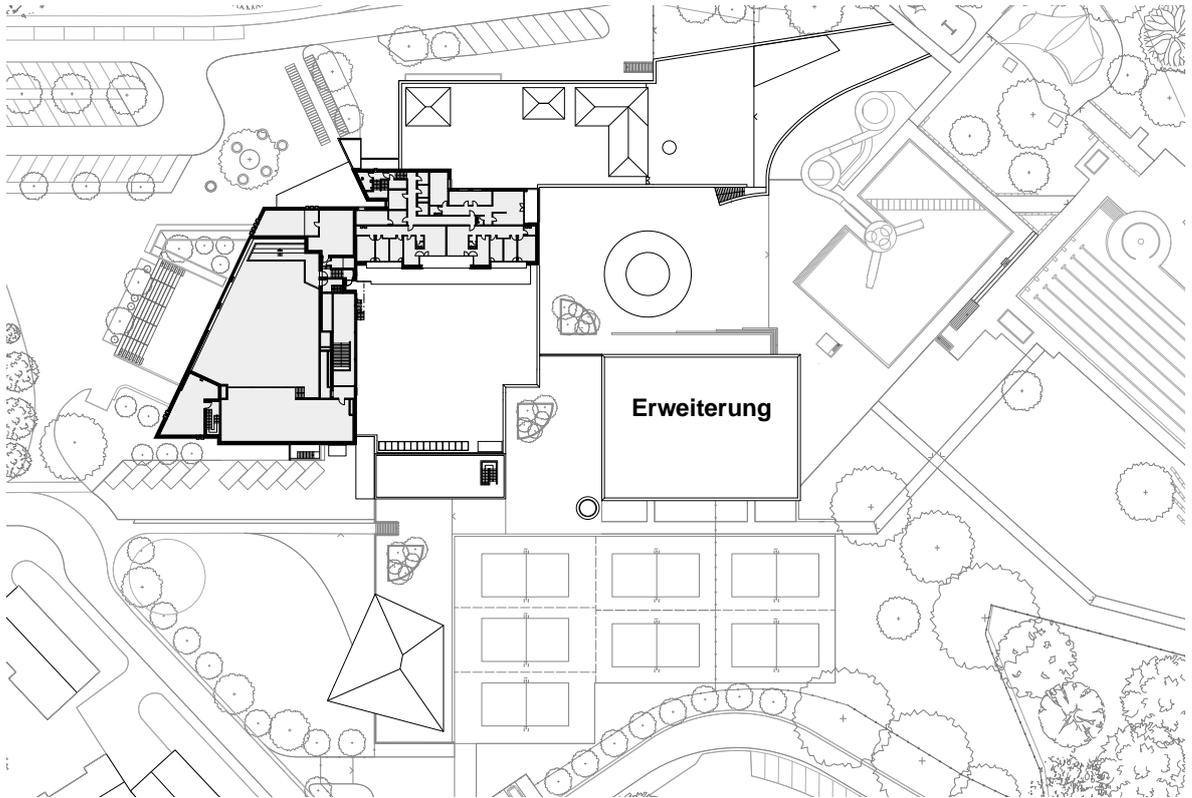
Erdgeschoss



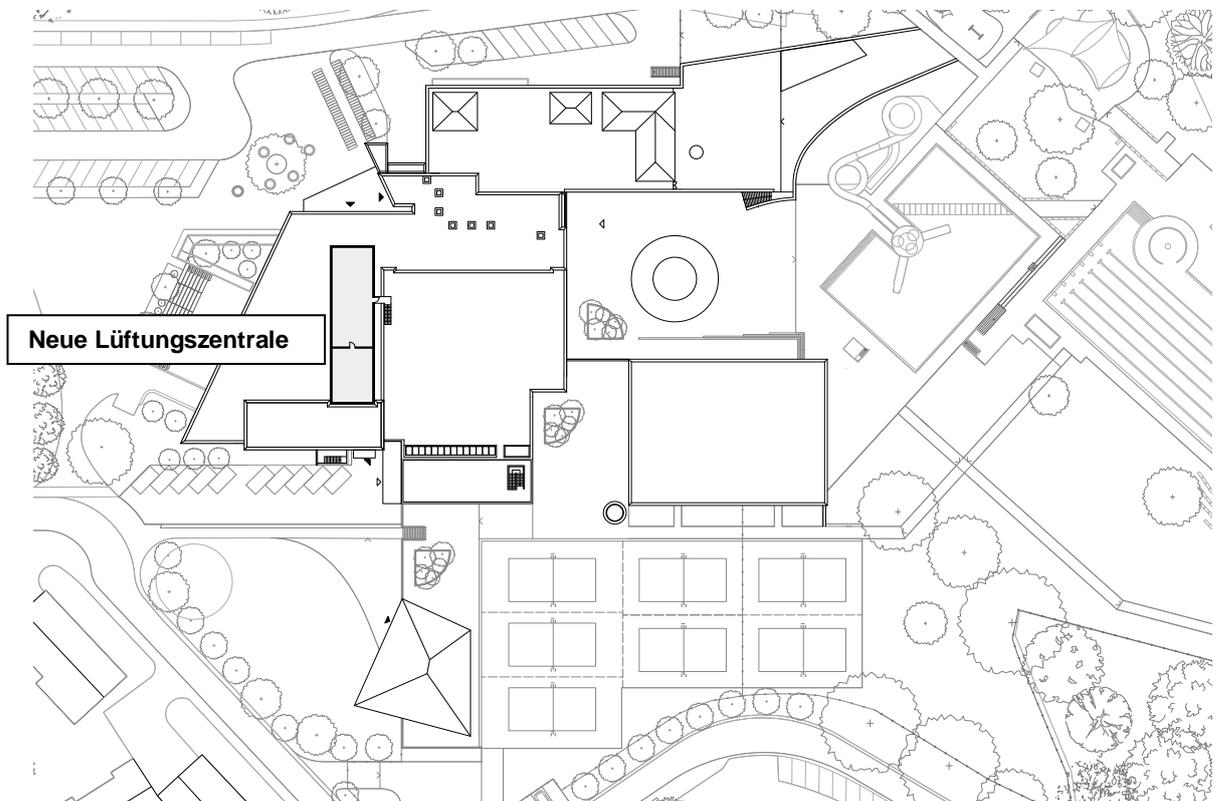
1. Obergeschoss



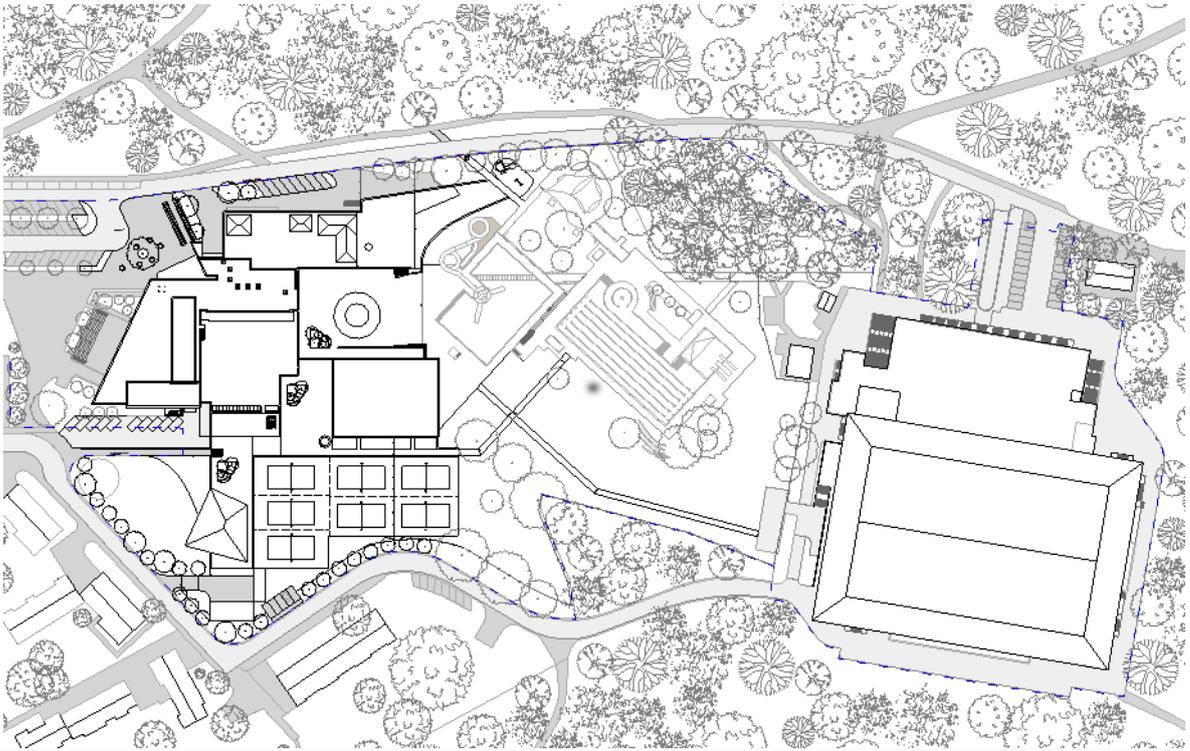
2. Obergeschoss



Dachaufsicht



Umgebung



5. Betriebskonzepte

Der Kanton Zürich erwartet bis 2050 ein Wachstum von 30 bis 35 Prozent in der nördlichen Agglomeration der Stadt Zürich. In Kloten ist mit einem Bevölkerungswachstum von 7'000 bis 10'000 Einwohnerinnen und Einwohner bis ins Jahr 2045 zu rechnen, das heisst: Bis die Sanierung und Erweiterung des Hallenbads im Jahr 2031 abgeschlossen ist, würde dies einem Bevölkerungszuwachs von rund 10 Prozent entsprechen. Steigen dürfte damit auch die Besucherfrequenz im Zentrum Schluefweg. Folgende Betriebskonzepte wurden mit Blick auf diese Ausgangslage erarbeitet:

- Betriebskonzept Bad und Wellness
- Betriebskonzept Gastronomie
- Betriebskonzept Konferenzzentrum
- Betriebskonzept Klubhaus

Die Nutzung der Anlage wird im Gebührenreglement Freizeit und Sport (Stand 01.01.2024) festgehalten. Der darin enthaltene Tarif für Einheimische soll auch auf neue Nutzungen erweitert werden.

Bad und Wellness

Das Projekt soll die bestehenden Nutzungen optimieren und das heutige Angebot erweitern. Die Umnutzung der Schwimmhalle in ein Freizeitbecken soll die mangelnde Attraktivität für Familien und Jugendliche beseitigen. Zur Attraktivität beitragen sollen zusätzlich der Kleinkinderpark und das Lernschwimmbecken. Das Sportschwimmen wird im Erweiterungsbau sichergestellt.

Die Wellnessanlage mit Innen- und neuem Aussenbereich wird ins Obergeschoss mit Tageslicht verlegt. Im Innenbereich angesiedelt sind Sauna, Dampfbad, Fussbäder, Erlebnisduschen, Ruhezone, Umkleidemöglichkeiten sowie eine Vitaminbar. Der Aussenbereich erweitert das Angebot um zwei Blocksaunen, einen Whirlpool, Erlebnisduschen und einen beheizten Ruhebereich.

Gastronomie

Das neue Betriebskonzept für die Gastronomie schafft ein zeitgemässes Angebot, das auf die Bedürfnisse der Zielgruppen des Zentrums Schluefweg eingeht. Die Öffnungszeiten und das Angebot an Speisen und Getränken können flexibel gestaltet werden. Unterschieden wird zwischen Tages- und Eventgastronomie:

- Die Tagesgastronomie besteht aus einem Bistro, einem Kiosk im Hallen- und Freibad sowie einer Vitaminbar im Wellnessbereich. Sie ist auf die Bedürfnisse der Schwimmbad- und Wellnessgäste ausgelegt.
- Ein Catering-Office im Stadtsaal deckt die Eventgastronomie ab. Sie wird durch einen externen Betreiber geführt.

Konferenzzentrum

Die Ausrichtung des Zentrums Schluefweg fokussiert effiziente und kundenorientierte Dienstleistungen. Für die zahlreichen Veranstaltungen wie Konferenzen, grössere Kongresse und Seminare sollen eine gute technische Infrastruktur, eine adäquate Gastronomie und individuelle Serviceleistungen zur Verfügung stehen. So kann der Betrieb die unterschiedlichen Anforderungen erfüllen.

Klubhaus

Das Klubhaus soll durch die Vereinigung Freizeit Kloten (VFK) und den Beachvolleyballverein «ZuZuBeach» genutzt werden, um die sportlichen Angebote mit weiteren Freizeitkursen und Workshops für Jung und Alt zu ergänzen. Das Klubhaus soll auch zu einem vielseitigen Treffpunkt für soziale und kulturelle Aktivitäten werden. Es bietet mit Büros, Kraftraum, Garderoben, WC-Anlagen und Lagerräumen eine moderne Infrastruktur, die den Anforderungen beider Vereine gerecht wird.

6. Tarife / Vergleich Vereinsunterstützung

Tarif für Einheimische

Im bestehenden Gebührenreglement Freizeit+Sport wird bei den Angeboten bereits ein tieferer Tarif für Einheimische angeboten. Dies soll so bleiben und auch bei neuen Angeboten gelten, die durch die Erweiterung entstehen.

Vereine

Städtische Vereine, die städtische Infrastrukturen nutzen, werden bereits mit Ermässigungen, kostenlosen Nutzungen sowie monetären Zuwendungen oder durch eine Kombination davon unterstützt. Mit Vereinen, die permanent Infrastruktur belegen, werden diese Nutzungen mit Mietverträgen schriftlich geregelt.

7. Termine und Kosten

Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, ist eine koordinierte Umsetzung der Arbeiten mit dem Projekt «P1 – Neubau Energiezentrale und Sanierung Lüftungsanlagen» notwendig.

Terminplan

Der Gemeinderat hat dem ergänzenden Projektierungskredit am 4. Juni 2024 zugestimmt. Ab diesem Zeitpunkt haben die Baukommission und das Projektteam das Projekt weiterentwickelt und den Kostenvoranschlag erarbeitet. Die weiteren Meilensteine des provisorischen Terminplans sehen folgendermassen aus:

Februar 2025	Antrag Stadtrat z. Hd. des Gemeinderats
Juli 2025	Beschluss Gemeinderat Baukredit
November 2025	Urnenabstimmung
Juni 2026	Baueingabe und Start Erarbeitung Bauprojekt
August 2026	Erarbeitung Ausführungsprojekt
April 2027 bis Juni 2028	Erweiterung Hallenbad
Juni 2028 bis Juni 2031	Sanierung Hallenbad

Gebundene und nicht gebundene Kosten

Mit Blick auf die Urnenabstimmung ist zwischen gebundenen und nicht gebundenen Kosten zu unterscheiden. Als gebundene Kosten gelten Ausgaben, zu welchen die Stadt Kloten verpflichtet ist und bei denen weder sachlich, zeitlich noch örtlich ein verhältnismässig grosser Ermessensspielraum in der Umsetzung besteht. Sie müssen unabhängig realisiert werden können.

Kostenvoranschlag

Der aktuelle Kostenvoranschlag für das Projekt geht von Gesamtkosten in der Höhe von 83,60 Millionen Franken aus (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$). Die Darstellung der Kosten erfolgt nach BKP-Katalog. Bei der Ermittlung der Kosten wurden gebundene und nicht gebundene Kosten unterschieden.

BKP Bezeichnung	Kosten	Anteil gebundene Kosten	Anteil ungebundene Kosten
1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 7'270'000	Fr. 4'310'000	Fr. 2'960'000
2 Gebäude	Fr. 45'470'000	Fr. 24'510'000	Fr. 20'960'000
3 Betriebseinrichtungen	Fr. 2'460'000	Fr. 1'980'000	Fr. 480'000
4 Umgebung	Fr. 1'930'000	Fr. 1'690'000	Fr. 240'000
5 Baunebenkosten	Fr. 1'800'000	Fr. 1'190'000	Fr. 610'000
6 Reserven Bau	Fr. 3'990'000	Fr. 2'290'000	Fr. 1'700'000
7 Kunst am Bau	Fr. 110'000	Fr. 0	Fr. 110'000
8 Honorare	Fr. 19'140'000	Fr. 11'840'000	Fr. 7'300'000
9 Ausstattung	Fr. 1'430'000	Fr. 240'000	Fr. 1'190'000
Total	Fr. 83'600'000	Fr. 48'050'000	Fr. 35'550'000

Gebundenen Kosten

Die gebundenen Kosten umfassen die Sanierung des Hallenbades (Becken, Plattenbelag, Badwassertechnik) und weitere technische Anpassungen, die notwendig sind, um den Betrieb aufrechtzuerhalten. Weiter enthalten sind Abdichtungsarbeiten (z. B. im Bereich der Aussengarderoben) und nötige technische Provisorien während der Bauzeit.

Abklärungen mit diversen Behörden haben Auflagen bei folgenden Bereichen ergeben: Schadstoffsanierungen, Brandschutz (einschliesslich Fluchtweg Anpassungen) und behindertengerechter Zugang. Der Energienachweis bedingt einen Teilersatz der Fassade.

Ungebundene Kosten

Bei den ungebundenen Kosten werden jene baulichen Massnahmen ausgewiesen, die sich ergeben, um den Betrieb zu optimieren und auf eine zeitgemässe Nutzung auszurichten: Anpassung Empfangs- und Eingangsbereich, neue Erschliessungen, Ausstattungen Stadtsaal und Konferenzbereich, das neue Bistro und die neuen Teile der Schwimmhalle (Kleinkinder- und Lernschwimmbecken), die zusätzlichen Liegeflächen im Freibad.

Diese Massnahmen dienen insbesondere dazu, die Attraktivität der Anlage zu steigern, neue Bedürfnisse zu erfüllen, beispielsweise durch die Ausweitung der Schwimmflächen.

Förderbeiträge

Der Kanton Zürich leistet verschiedene Förderbeiträge für Gebäudemodernisierungen. Die Höhe dieser Beiträge wird bei der weiteren Projektierung ermittelt. Beim Zürcher Kantonalverband für Sport soll in der nächsten Projektphase zudem ein Subventionsgesuch eingereicht werden.

Da diese Beiträge nicht zugesichert sind, wird ein Bruttokredit beantragt.

Kreditbewilligung

Die Baukosten betragen 83,60 Millionen Franken (Schweizer Baukostenindex April 2024). Ohne die Reserve sind es 79,61 Millionen. Der Anteil der nicht gebundenen Ausgaben beträgt 35,55 Millionen Franken, ohne Reserven 33,85 Millionen. Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt ± 15 Prozent.

Die Kostenungenauigkeit ist in geeigneter Art zu berücksichtigen. Sie wird bei der Kreditgenehmigung als separate Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlagen ausgewiesen. In einer Grundsatzüberlegung wurde stadintern festgehalten, nicht die ganze Kostentoleranz dazuzuschlagen.

Bei den nicht gebundenen Ausgaben entspricht die Kostentoleranz von 15 Prozent einem Betrag von rund 5,078 Millionen Franken. Aufgrund des Planungsstandes erachtet der Stadtrat es als vertretbar, den Betrag auf 1,7 Millionen Franken festzusetzen. Dies entspricht rund 5 Prozent der ungebundenen Kosten. Zusammen mit der in BKP 6 enthaltenen Reserve sind dies rund 10 Prozent, was mit Blick auf das anspruchsvolle Umbauvorhaben als angemessen erscheint.

Für die gebundenen Kosten ist keine Kreditreserve notwendig.

Total gebundene Kosten gemäss KV	Fr. 48'050'000
* Projektierungskredit (GRB 17-2022)	– Fr. 1'525'000
<hr/>	
Kredit ohne Zusatzbetrag	Fr. 47'125'000
Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage	Fr. 0.00
<hr/>	
Gesamtkredit gebundene Ausgaben	Fr. 46'525'000
Total ungebundene Kosten gemäss KV	Fr. 35'550'000
* Projektierungskredit (GRB 17-2022)	– Fr. 325'000
* Projektierungskredit (GRB 87-2024)	– Fr. 890'000
<hr/>	
Kredit ohne Zusatzbetrag	Fr. 34'335'000

<u>Reserve für Ungenauigkeit der Berechnungsgrundlage</u>	Fr. 1'700'000
Gesamtkredit	Fr. 36'035'000

* Projektierungskosten sind im Kostenvoranschlag enthalten

Der mit Beschluss GR 17-2022 gesprochene Kredit von 2,5 Millionen Franken wurde mit Beschluss 87-2024 des Gemeinderats präzisiert und in gebundene und nicht gebundene Kosten auf die Projekte P1 und P2 aufgeteilt.

Finanzierung

Gemäss aktueller Investitions- und Liquiditätsplanung wird die Stadt Kloten nicht alle geplanten Projekte aus eigenen Mitteln finanzieren können. Es müssen deshalb Fremdmittel (Darlehen) aufgenommen werden. Die genaue Höhe der Darlehen und die Finanzierungskosten lassen sich derzeit nicht genau beziffern und auf einzelne Projekte zuteilen. Um die Finanzierungskosten des vorliegenden Projektes abzuschätzen, wird von einem Fremdmittelbedarf von 55,036 Millionen Franken und einem Zinssatz von 1.0 Prozent ausgegangen.

Folgekosten/-erträge

Gemäss § 15 Abs. 2 der Gemeindeverordnung (LS 131.11) in Verbindung mit dem Handbuch über den Finanzhaushalt der Zürcher Gemeinden ergeben sich folgende jährliche Folgekosten/-erträge:

Bezeichnung	Berechnungsgrundlage	Betrag
Kapitalfolgekosten		3'083'693
<i>Abschreibungen¹</i>	<i>gem. Mindeststandard Gemeindegesetz, 33 J.</i>	<i>2'533'000</i>
<i>Verzinsung</i>	<i>1.0 %</i>	<i>550'360</i>
betriebliche Folgekosten	bei Hochbauten 2 % der Summe KV	1'672'000
personelle Folgekosten ²	zusätzlicher Aufwand	930'000
indirekte Folgekosten	keine absehbar	
Folgeberträge ³	Ertragsteigerung	-450'000
Total		5'236'000

¹ Es werden zur Abschätzung der Folgekosten alle BKP-Positionen gemäss KV einheitlich auf 33 Jahre abgeschrieben.

² Bei den Personalfolgekosten wird der Grundlohn inkl. Zulagen x 1.5 ausgewiesen.

² Die zusätzlichen Personalkosten ergeben sich aus den generierten Mehrflächen und den zu erwartenden steigenden Besucherzahlen.

³ Folgeberträge ergeben sich aus den prognostizierten Besucherzahlen anhand der festgelegten Gebührenordnung des Bereiches Freizeit+Sport.

Bei den Personalfolgekosten ist von folgenden Grundlagen auszugehen: Die neue Gesamtanlage des modernen Zentrums Schluefweg besteht zusätzlich aus einem 25-Meter-Becken für Wettkämpfe sowie einer Wellness-Anlage, die von den anderen Räumlichkeiten abgetrennt ist. Diese beiden Bereiche müssen personell betreut und überwacht werden. Die Öffnungszeiten der gesamten Anlage sollen sich nicht ändern, da sie den Ansprüchen der Nutzerschaft sehr gut entsprechen. Aus diesem Grund müssen für 7 Tage pro Woche (14 Dienste) drei zusätzliche Badmeister/innen für das Hallenbad und für die gleichen Zeiten drei Sauna-Meister/innen neu eingestellt werden. Ausserdem sind die zusätzlichen Flächen der neuen Bauten sauber zu halten, was eine Anstellung von zusätzlichem Reinigungspersonal in der Höhe von 100 Prozent ausmacht:

- Bad-/Eismeister/in FS60 mit 300 % (Grundlohn Fr. 90'446 pro Person)
- Bad-/Eis-/Sauna-Meister/in FS60 mit 300 % (Grundlohn Fr. 90'446 pro Person)
- Reinigungsmitarbeitende/r FS80 mit 100 % (Grundlohn Fr. 76'200).

Als Summe ergeben sich Personalfolgekosten von rund Fr. 930'000.

Kostenfolgen, die durch die Veränderungen des Baukostenindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Stand April 2024) und der Bauausführung entstehen, gelten als gebundene Kosten und werden nicht separat beantragt.

Betreffend die Folgeerträge ist davon auszugehen, dass sich mit den Umbaumaassnahmen die Ertragslage im Hallen- und Freibad gegenüber der heutigen Anlage um rund 55 Prozent verbessern wird. Diese Steigerung ergibt sich aus der Bevölkerungszunahme (mehr Gäste), aus den preislichen Anpassungen, die der Modernisierung der Anlage geschuldet sind, und der gesteigerten Attraktivität der Anlage. Somit ist mit einer Ertragssteigerung von jährlich rund Fr. 450'000 zu rechnen.

Investitionsrechnung

In der Investitionsplanung 2024–2031 war ein Betrag von Fr. 81'500'000 angezeigt. Dieser basierte auf der verifizierten Grobschätzung im Rahmen des Vorprojektes «P1 – Neubau Energiezentrale und Sanierung Lüftungsanlagen». Angesichts der Komplexität des Projektes und der Projektbestandteile, die zusätzlich aufgenommen wurden, ist die Kostensteigerung gering.

6. Fazit

Vorteile des Projektes

Das vorliegende Projekt basiert auf einem gesamtheitlichen Massnahmenplan, der über mehrere Jahre stetig weiterentwickelt und optimiert wurde. Es stellt den Weiterbetrieb des Zentrums Schluefweg mit Stadtsaal und Badbetrieb sicher.

Zudem steigert das Projekt mit seinen Ergänzungen die Attraktivität der Anlage für die Bevölkerung und erfüllt die Anforderungen, die sich aus dem Wachstum der Stadt seit 1976 ergeben:

- zusätzliches 25-Meter-Becken, um die Kapazität zu erhöhen, insbesondere für das Schulschwimmen, und um den Hallenbadbetrieb während der Sanierung sicherzustellen
- mehrfach nutzbares Lernschwimmbecken mit verstellbarem Boden (Hubboden)
- Kleinkinderbecken und neu gestaltete Erlebnis-Badelandschaft
- neues kunden- und betrieboptimiertes Bistro
- neuer Wellnessbereich mit zusätzlicher attraktiver Aussenfläche
- zeitgemässe Infrastruktur für Beachvolleyball, VFK mit Bezug zum neuen Quartierspielplatz
- Erstellen einer grossen Photovoltaik-Anlage

Dank der zeitlichen und inhaltlichen Komprimierung auf noch zwei Projekte lässt sich das Gesamtbauvorhaben kosteneffizient realisieren und grössere Betriebsunterbrüche können vermieden werden.

Konsequenzen bei Ablehnung

Sollten die Erweiterung des Hallenbades und die übrigen nicht gebundenen Ausgaben abgelehnt werden, würde nur die Sanierung unter Erfüllung der behördlichen Auflagen realisiert. Die Attraktivitätssteigerungen würden entfallen und während der Sanierung des Hallenbades würde dort während rund zweier Jahre keine Wasserfläche zur Verfügung stehen.

7. Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 29 lit. b der Gemeindeordnung vom 1.1.2022 beschliesst der Stadtrat über gebundene Ausgaben, ab einem Betrag von Fr. 500'000 ist der Gemeinderat zu orientieren.

Gemäss Art. 7 lit. h der Gemeindeordnung vom 1.1.2022 unterliegen Ausgaben von mehr als Fr. 3'000'000 der obligatorischen Abstimmung durch die Gemeinde (obligatorisches Referendum).

Antrag Stadtrat:

1. Das Projekt «Erweiterung und Sanierung des Hallenbades» im Schluefweg mit einem Kostenvoranschlag (Kostengenauigkeit $\pm 15\%$) von Fr. 83'600'000 (inkl. MwSt.) wird genehmigt.
2. Für das Projekt «Erweiterung und Sanierung Hallenbad des Zentrums Schluefweg» wird im Sinne von Art. 29 lit. b der Gemeindeordnung ein Kredit von Fr. 48'050'000 (inkl. MwSt.) als gesetzlich gebundene Ausgabe zulasten des Kostenträgers 340.5030.175 (P2 – Sanierung und Erweiterung Hallenbad) in den Rechnungsjahren 2025 ff. bewilligt.
3. Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat den folgenden Beschluss:
Der für die Umsetzung des Projektes notwendige Bruttokredit von Fr. 35'550'000 inkl. MwSt. zulasten der Investitionsrechnung, Konto 340.5030.175 (P2 – Sanierung und Erweiterung Hallenbad), wird zuhanden der Urnenabstimmung genehmigt.
4. Der Bereichsleiter Freizeit+Sport wird beauftragt, Subventionen beim Zürcher Kantonalverband für Sport zu beantragen.
5. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, Subventionen für die energetischen Massnahmen zu beantragen.
6. Die Abteilung Liegenschaften wird beauftragt, nach der Fertigstellung eine Bauabrechnung zu erstellen.
7. Gegen diesen Beschluss kann, von der Veröffentlichung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen (§ 19 Abs. 1 lit. c i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 21a und § 22 Abs. 1 VRG) erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen. Die Kosten des Rekursverfahrens hat die unterliegende Partei zu tragen. In Stimmrechtssachen werden Verfahrenskosten nur erhoben, wenn das Rechtsmittel offensichtlich aussichtslos ist.

Mitteilungen an:

- GRPK des Gemeinderates
- Sekretariat des Gemeinderates
- Ressortvorsteher Gesundheit + Ressourcen
- Ressortvorsteher Bildung
- Verwaltungsdirektion / Leiter Kommunikation, mit Auftrag zur Vorbereitung der Urnenabstimmung gem. Terminplan und amtlicher Publikation
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter F+S
- Leiter Finanzverwaltung
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften

Für Rückfragen ist zuständig:

Bau: Mirco Winkenbach, des. Leiter Liegenschaften, 044 815 12 68

Betrieb: Kurt Steinwender, Bereichsleiter F+S, 044 804 85 98

Für getreuen Auszug:

Regula Götsch

Ratssekretärin Stv.