

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 1 von 6

Gesamtsanierung Frei- und Hallenbad Bruggwiesen
Genehmigung Bauabrechnung

6.1.5.1

Gestützt auf den Antrag des Stadtrates vom 19. November 2024 und auf Art. 19, lit. j der Gemeindeordnung

BESCHLIESST DER GEMEINDERAT:

1. Die Bauabrechnung für die Gesamtsanierung des Frei- und Hallenbades Bruggwiesen im Betrag von CHF 29'198'004.44 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 616.5040.001, wird genehmigt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Stadtrat
 - Objektbaukommission Gesamtsanierung Frei- und Hallenbad
 - Finanzen und Liegenschaften



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 2 von 6

BERICHT

1. Ausgangslage

Nebst dem durch den Stadtrat am 28. Juni 2011 gesprochenen Kredit von CHF 250'000 für die Planung, bewilligte der kommunale Souverän mit Urnenabstimmung vom 30. November 2014 einen Baukredit von CHF 23'530'000 für die Gesamtanierung des Frei- und Hallenbades Bruggwiesen. Nachträglich genehmigte der Gemeinderat am 3. Dezember 2018 für die Erstellung eines Warmwasseraussenbeckens einen Kredit von CHF 2'539'000, welcher den bewilligten Gesamtkredit auf CHF 26'319'000 inkl. MWST erhöhte. Die Kredite wurden zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 611.5030.109 (seit HRM2 616.5040.001) gesprochen.

Während der Sanierungsphase musste festgestellt werden, dass nachträgliche konzeptionelle Anpassungen und diverse nicht vorhersehbare Erneuerungen zu Nachträgen und damit einer prognostizierten Kreditüberschreitung von rund CHF 2.8 Mio. führen werden. Der Stadtrat nahm am 15. Oktober 2019 mit Beschluss Nr. 2019-263 von der bevorstehenden Kreditüberschreitung sowie den mutmasslichen Gesamtausgaben von CHF 29'110'000 Kenntnis. Angesichts des laufenden Baus und dem Umstand, dass die Fertigstellung rund ein halbes Jahr später, im Mai 2020, geplant war, wurde auf einen Baustopp und dementsprechend auf einen Nachtragskredit durch den Gemeinderat verzichtet.

Die Sanierungsarbeiten konnten nach leichten Verzögerungen infolge der Corona-Pandemie im Spätsommer 2020 abgeschlossen und das neugestaltete sowie umbenannte Bad am 1. September 2020 eröffnet werden. Die effektiven Gesamtausgaben von CHF 29'198'004.44 entsprechen der Mitte Oktober 2019 erstellten Prognose.

Die positiven Rückmeldungen von Besucher/innen verdeutlichen, dass das Freizeitbad als attraktives und modernes Bad gut angenommen wird. Insbesondere der Wellnessbereich sowie das Warmwasseraussenbecken sind sehr beliebt.

2. Bauabrechnung

Die Baukosten sind gemäss Buchhaltungsnachweis vom 11. November 2024 ausgewiesen und belaufen sich auf CHF 29'198'004.44. Der bewilligte Kredit wird somit um CHF 2'879'004.44 (10.94%) überschritten.



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 3 von 6

2.1 Zusammenstellung der Kosten

BKP	Bezeichnung	Kredit inkl. MWST	Abrechnung inkl. MWST
0	Grundstück	250'000	245'057.40
1	Vorbereitungsarbeiten	449'174	432'294.40
2	Gebäude	19'205'192	21'559'378.20
3	Betriebseinrichtungen	5'129'193	5'479'912.50
4	Umgebung	691'155	865'139.50
5	Baunebenkosten	555'901	552'171.80
9	Ausstattung	38'325	64'050.65
	Rundungen	60	-0.01
	Total	26'319'000	29'198'004.44

Die Mehrkosten befinden sich innerhalb der deklarierten Schätzungsgenauigkeit der jeweiligen Kostenvoranschläge (Hallenbad $\pm 15\%$, Freibad $\pm 25\%$, Warmwasserbecken $\pm 10\%$).

2.2 Ausführungen zum Abrechnungszeitpunkt

Die vorliegende Bauabrechnung konnte aus verschiedenen Gründen erst jetzt abgeschlossen werden. Nebst der üblichen Handhabung, dass die Schlusszahlungen erst nach Abschluss der Mängelbehebungen und somit die letzten erst im 4. Quartal 2023 getätigt wurden, war ein weiterer, gewichtiger Grund eine rechtliche Unsicherheit bezüglich eines wegweisenden Urteils des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahr 2021 in Sachen Mehrwertsteuer. Im Kern hat das Bundesverwaltungsgericht eine jahrelange Praxis der eidgenössischen Steuerverwaltung umgestossen, wonach der Vorsteuerabzug für Investitionsvorhaben von Gemeinden in den meisten Fällen nicht geltend gemacht werden konnte. Das Bundesgericht hat Ende November 2022 das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes gestützt. Die neue Rechtsprechung konnte auf die Gesamtsanierung des Frei- und Hallenbads angewendet und somit die Vorsteuer aus den Jahren 2020 bis 2023 mittels einer Korrektur in Teilen geltend gemacht werden. Insgesamt resultierte im Oktober 2023 eine Rückzahlung im Betrag von CHF 281'976.01.

3. Begründungen

Nachfolgend aufgeführt sind die wesentlichsten Abweichungen:

Gastro- und Eingangsbereich (Drehscheibenkonzept)	CHF	614'000
Beckenauskleidung Hallenbad mit Platten	CHF	1'065'000
Freibad Rinne / Beckenkopf	CHF	418'000



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 4 von 6

Rückbau 2. Untergeschoss	CHF	124'000
Erneuerung Weg / Abtrennung Sitzgelegenheit Freibad	CHF	302'000
Beckenanstrich Freibad	CHF	185'000
Treppenhaus in den Wellnessbereich	CHF	83'000
Total Mehraufwand	CHF	<u>2'791'000</u>

3.1 Gastro- und Eingangsbereich (Drehscheibenkonzept)

Gemäss Abstimmungsvorlage war angedacht, dass der Gastrobereich einschliesslich der Kühlräume bestehen bleibt. In der Planungsphase genehmigte der Stadtrat am 22. März 2016 ein Positionspapier, welches auf Empfehlung des externen Betriebsberaters ein Drehscheibenkonzept beinhaltet. Das in verschiedenen Frei- und Hallenbädern erfolgreich umgesetzte Drehscheibenkonzept erlaubt dem Betrieb, den Eingangsbereich mit weniger Personal zu betreiben und dennoch die Übersicht zu behalten. Dafür musste jedoch der gesamte Eingangsbereich neu überdacht und die bestehende Gastroanlage entfernt werden. In Anbetracht des Zustandes der Anlage (Kühlräume, Kälteanlage) sowie zur Erfüllung der Hygieneanforderungen wurde der gesamte Gastrobereich erneuert.

3.2 Beckenauskleidung Hallenbad mit Platten

Unter Vorbehalt des effektiven Zustandes wurde die Sanierung der Beckenauskleidung aus dem Projekt genommen und auf die Optionenliste gesetzt. Nach dem Baustart wurde das Hallenbadbecken entleert und dabei festgestellt, dass sich die Fugen, Rinnen sowie Platten teilweise in einem sehr schlechten Zustand befanden. Mittels Untersuchungen wurden Hohlstellen, schlechte Haftzugwerte sowie mikrobiologischer Befall entdeckt. Nach einem Variantenstudium entschied sich die Objektbaukommission (OBK) für einen identischen Ersatz der bestehenden Beckenauskleidung.

3.3 Freibad Rinne / Beckenkopf

Ursprünglich wurde aus Kostengründen auf die Sanierung der Freibadrinne sowie des Beckenkopfs verzichtet. Sondagen in der Bauphase haben jedoch ergeben, dass diese in einem sehr schlechten Zustand waren. Die Unterkonstruktion war teilweise komplett korrodiert. Die OBK hat entschieden, diese für den weiteren Betrieb des Freibades unumgängliche Sanierung durchzuführen.

3.4 Rückbau 2. Untergeschoss

Im Projekt waren keine Nutzungen für die Räumlichkeiten im 2. Untergeschoss vorgesehen. Diese befanden sich in einem schlechten Zustand. Ein Rückbau der alten Ausbauten wurde als vorteilhaft erachtet. Dieser hätte auch später, ausserhalb des Gesamt-sanierungsprojekts erfolgen können. Aufgrund der deutlich höheren Kosten bei einer späteren Umsetzung und der verschiedenen Emissionen (Staub, Lärm) entschied die OBK, den Rückbau vorzunehmen und



ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 5 von 6

die Flächen so wiederherzustellen, dass diese in Zukunft für verschiedene Nutzungen gebraucht bzw. mit einem geringeren Aufwand fertig ausgebaut werden können.

3.5 Erneuerung Weg / Abtrennung Sitzgelegenheit im Freibad

Im Sanierungsprojekt war vorgesehen, den bestehenden Zaun, welcher das Freibad von den Sitzgelegenheiten trennte, aufzuheben. Der bestehende Asphaltweg hat sich im Vergleich zum Freibadbereich gesenkt, was zu einer Stolperfalle führte. Es wurde entschieden, die nötigen Anpassungen vorzunehmen. Der Asphaltweg wurde erneuert und mit einer sauberen Kofferung versehen. So kann eine künftige Niveauabsenkung vermieden werden.

3.6 Beckenanstrich Freibad

Im Sanierungskredit waren für das Schwimmerbecken sowie das Sprungbecken im Freibad keine Massnahmen vorgesehen. Die OBK hat während der Bauphase entschieden, den in die Jahre gekommenen Anstrich im Rahmen des Gesamtanierungsprojekts zu erneuern. Dafür wurden die alten Farbbeläge entfernt und Ausbesserungsarbeiten am Betonbecken vorgenommen. Teilweise mussten Dilatationsfugen erneuert werden. Danach wurde ein Grund- und Deckanstrich angebracht.

3.7 Treppenhaus in den Wellnessbereich

Ursprünglich war nicht vorgesehen, das alte Treppenhaus, welches den neuen Wellnessbereich sowie das Hallenbad verbindet, zu sanieren. Es war jedoch abzusehen, dass dieser Bereich von den Wellnessgästen rege benutzt werden wird. Deshalb wurde entschieden, diesen Bereich analog dem Wellnessbereich mit Platten aufzuwerten. Die Erneuerung wurde aber auf den Bereich zwischen dem ersten Untergeschoss und dem Erdgeschoss beschränkt. Der Zugang zum 2. UG mittels einer Türe für die Badegäste ist gesperrt worden.

4. Subvention

Von der Sicherheitsdirektion des Kantons Zürich wurde für die Gesamtanierung sowie den Bau des Warmwasseraussenbeckens insgesamt ein Beitrag von CHF 2'175'000 aus dem kantonalen Sportfonds zugesichert. Dieser Beitrag kann erst nach Vorliegen der rechtskräftigen Bauabrechnung eingefordert werden. Damit der Anspruch nicht verfällt, ist es wichtig, dass die Bauabrechnung spätestens am 2. Juni 2025 durch den Gemeinderat genehmigt wird.

ANTRAG DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 19. November 2024
SEITE 6 von 6

5. Antrag

Dem Gemeinderat wird beantragt, die Bauabrechnung für die Gesamtsanierung des Frei- und Hallenbades Bruggwiesen im Betrag von CHF 29'198'004.44 inkl. MWST zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 616.5040.001, zu genehmigen.

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:

Roman Schmid

Willi Bleiker

