

# Gemeinde Grosshöchstetten

## **Botschaft zur Gemeindeurnenabstimmung vom 4. März 2018**

über die Initiative betreffend:

«Üses Freibad blybt»



# Inhaltsverzeichnis

## **Vorlage**

### **Initiative «Üses Freibad blybt»**

#### **Darüber wird abgestimmt**

	Seite 4
Das Wichtigste in Kürze	Seite 4
Ausgangslage	Seite 5
Was will die Initiative	Seite 6
Haltung des Gemeinderats	Seite 7
Stellungnahme des Initiativkomitees	Seite 9
Argumente des Gemeinderats gegen die Initiative	Seite 11
Abstimmungsfrage/Antrag an die Stimmberechtigten	Seite 14
Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission	Seite 14

Gemeinderat Grosshöchstetten  
Kramgasse 3, 3506 Grosshöchstetten

# Darüber wird abgestimmt

## **Die Initiative «Üses Freibad blybt» verlangt Folgendes:**

***Der Gemeinderat wird beauftragt, für das Freibad ein massvolles Sanierungskonzept zu erarbeiten. Für die Sanierung ist ein Kostendach von CHF 3.5 Mio. einzuhalten. Die bestehende Wasserfläche darf nicht wesentlich verkleinert werden.***

**Die Stimmberechtigten können entscheiden, ob sie die Initiative annehmen oder ablehnen wollen.**

## **Das Wichtigste in Kürze**

Die Gemeinde Grosshöchstetten ist seit 2008 Eigentümerin und Betreiberin des Hallen- und Freibades. Weil die Strategie bezüglich Zukunft des Frei- und des Hallenbads unklar war, wurde in den letzten Jahren für den Unterhalt der Freibads nur sehr wenig investiert. So haben unter anderem die technischen Einrichtungen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Zudem lassen die geringe Anzahl von Besucherinnen und Besuchern sowie die erlangten Erkenntnisse den Schluss zu, dass das Freibad Grosshöchstetten im Vergleich mit anderen Freibädern in der Region (z.B. Münsingen, Konolfingen, Worb) nicht mehr attraktiv ist.

Im März 2016 hat der Gemeinderat, unter Berücksichtigung der Kennzahlen des Freibads, dem schlechten Zustand der Anlagen und der notwendigen finanziellen Mittel für die Sanierung und den daraus resultierenden Jahreskosten folgenden Strategieentscheid gefällt:

- Aufhebung der Wasserflächen im Freibadbereich
- Umnutzung des Freibads durch Erstellung einer Begegnungsstätte mit Spielplatz

Bei seinem Strategieentscheid hat der Gemeinderat mit berücksichtigt, dass mit der Liegenschafts- und Schulraumplanung in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen werden.

Gegen diesen Strategieentscheid des Gemeinderats hat ein Initiativkomitee am 24. April 2017 die Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt» mit 1002 gültigen Unterschriften eingereicht.

Gemäss Gemeindeordnung ist über eine Gemeindeinitiative innert Jahresfrist seit Einreichung abzustimmen. Daher wird die Initiative den Stimmberechtigten nun fristgerecht zur Abstimmung vorgelegt.

Bei Annahme der Initiative wird für diese Variante ein Vorprojekt mit Kostenberechnung erarbeitet, das den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wiederum zur Genehmigung unterbreitet wird.

Bei Ablehnung der Initiative wird das mit Initiative geforderte Sanierungskonzept nicht ausgearbeitet. Das Projekt Umnutzung Freibad wird als Vorprojekt mit Einbezug der Bürgerinnen und Bürger weiterbearbeitet und den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit zur Genehmigung unterbreitet.

## Ausgangslage

Die Gemeinde Grosshöchstetten ist seit 2008 Eigentümerin und Betreiberin des Hallen- und Freibades, nachdem der Schwimmbadverein ursprünglich Träger des Bades war. Die 1972 eröffnete Anlage wurde in den Jahren 1987 und 1992 in unterschiedlichen Bereichen teilsaniert. 2009/2010 erfolgte eine Komplettsanierung des Hallenbades. Der jährliche Aufwandüberschuss der gesamten Anlage beträgt zurzeit ca. CHF 80'000.00 bis CHF 100'000.00. Es ist leider nicht möglich, die Kosten für das Hallenbad und das Freibad separat auszuweisen.

Weil die Strategie bezüglich Zukunft des Frei- und des Hallenbads unklar war, wurde in den letzten Jahren für den Unterhalt des Freibads nur sehr wenig und für dessen Sanierung kein Geld investiert. Heute ist das Freibad in einem desolaten Zustand. So haben unter anderem die technischen Einrichtungen das Ende ihrer Lebensdauer erreicht, die Betriebssicherheit kann nicht mehr gewährleistet und die heutigen SIA Normen können nicht mehr eingehalten werden. Es muss jederzeit damit gerechnet werden, dass das Freibad auf Grund dieser Mängel geschlossen werden muss. Zudem lassen die geringe Anzahl von Besucherinnen und Besuchern sowie die erlangten Erkenntnisse den Schluss zu, dass das Freibad Grosshöchstetten im Vergleich mit anderen Freibädern in der Region (z.B. Münsingen, Konolfingen, Worb) nicht mehr attraktiv ist.

Die durchschnittlichen Jahreszahlen der letzten Jahre für das Freibad sind:

- Anzahl effektiver Badebetrieb/Jahr: ca. 30 Tage  
(während der Öffnungszeiten von Mai bis September)
- Anzahl Eintritte/Jahr: ca. 9000
- Einnahmen pro Jahr: ca. CHF 20'000.00

In den Jahren 2015/2016 wurden mit Einbezug einiger Interessengruppen aus der Bevölkerung verschiedene Varianten bezüglich des weiteren Vorgehens mit dem Freibad studiert:

- Variante 1a: «Status Quo»: keine Sanierung, nur notwendige Unterhaltsarbeiten bis Weiterbetrieb betrieblich nicht mehr möglich ist.
- Variante 1b: «Saniertes und attraktiviertes Freibad»: Freibad wird saniert und modernisiert mit weiteren Attraktivierungen.
- Variante 2: «Hallenbad mit Aussenbereich»: Freibad wird zurückgebaut, dafür wird ein geheiztes Aussenbecken mit direktem Zugang vom Hallenbad realisiert.
- Variante 3: «Reines Hallenbad», d.h. Freibad wird geschlossen, Hallenbad wird mit einem Annexionsbau für Kurse erweitert.

Im März 2016 hat der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Kennzahlen des Freibads, dem schlechten Zustand der Anlagen und der notwendigen finanziellen Mittel für die Sanierung und den daraus resultierenden Jahreskosten folgenden Strategieentscheid gefällt:

Bevorzugung einer modifizierten Variante 3+ «Hallenbad mit Umnutzung Aussenbereich» mit:

- Aufhebung der Wasserflächen im Freibadbereich
- Umnutzung des Freibads durch Erstellung einer Begegnungsstätte mit Spielplatz
- Kein Annexionsbau

Mit der Lancierung des Projekts «Umnutzung Freibad UFB» wurde entschieden, dass der Annexbau nicht geplant werden soll, weil kein Zusammenhang zum Freibad besteht.

Der Gemeinderat hat ebenfalls beschlossen, für das Freibad noch in den normalen Unterhalt zu investieren. Hingegen sollen, bis das weitere Vorgehen mit dem Freibad klar ist, keine grossen und teuren Reparaturen mehr vorgenommen werden. Ein gravierender Störfall hätte eine sofortige Schliessung des Freibads zur Folge.

Bei seiner Strategieentscheid hat der Gemeinderat mitberücksichtigt, dass mit der Liegenschafts- und Schulraumplanung in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen werden.

Gegen diesen Strategieentscheid des Gemeinderats hat ein Initiativkomitee die Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt» eingereicht.

Bereits vor der Einreichung der Initiative hat der Gemeinderat das Projekt UFB «Umnutzung Freibad Grosshöchstetten» lanciert. Es wurde ein Grobkonzept mit ersten Kostenschätzungen zu folgenden Punkten ausgearbeitet:

- a) Grobkonzept mit Kostenschätzung für Schliessung des Freibads und Umnutzung mit Begegnungs- und Spielplatz
- b) Analyse der Initiative: Grobkonzept mit Kostenschätzung für massvolle Sanierung und Kostendach von CHF 3.5 Mio.
- c) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung für beide Fälle: Jahres- und Lebenszykluskosten für 25 Jahre
- d) Mit der Lancierung des Projekts «Umnutzung Freibad UFB» wurde entschieden, dass der Annexbau nicht geplant werden soll, weil kein Zusammenhang zum Freibad besteht.

## **Was will die Initiative**

Am 24. April 2017 reichte ein Komitee die Initiative «Üses Freibad blybt» mit 1002 gültigen Unterschriften ein. Die Initiative verlangt, dass der Gemeinderat ein Konzept für die massvolle Sanierung des Freibads erarbeitet. Für die Sanierung ist ein Kostendach von CHF 3.5 Mio. einzuhalten. Die bestehende Wasserfläche darf nicht wesentlich verkleinert werden.

## Haltung des Gemeinderats

Auf Grund der Ausgangslage und den darauf basierenden Überlegungen unterstützt der Gemeinderat die Initiative nicht. Auf der Basis des Strategieentscheids zur Umnutzung des Freibads hat der Gemeinderat bereits ein Grobkonzept für einen Begegnungs- und Spielplatz ausgearbeitet. Die Kosten sind zum heutigen Zeitpunkt eine Kostenschätzung mit einer Genauigkeit von +/- 25%.

Das Freibad mit den bestehenden Wasserflächen soll zurückgebaut werden. Das Freibadareal wird verkleinert und es wird eine zusätzliche Landreserve für eine alternative Nutzung (Zone für öffentliche Nutzung ZöN) geschaffen. Auf dem Areal der heutigen Freibadwasserflächen ist eine Begegnungs- und Freizeitzone vorgesehen. Der Gemeinderat kann sich vorstellen, dass diese zum Beispiel folgende Angebote enthält:

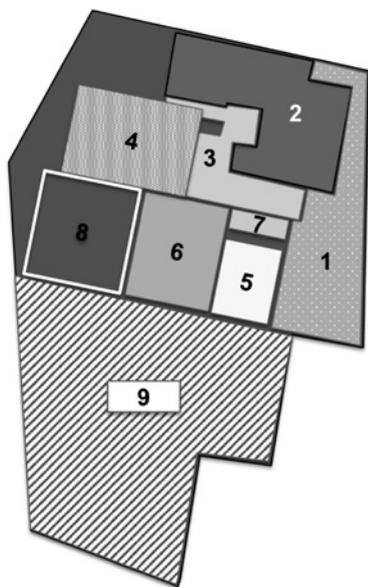
<b>Angebot</b>	<b>Vorschlag Gemeinderat «UFB»</b>
<b>Schwimmbecken 25 m</b>	✗ Rückbau
<b>Sprungbecken</b>	✗ Rückbau
<b>Nichtschwimmerbecken</b>	✗ Rückbau
<b>Kinderplanschbecken</b>	✗ Rückbau
<b>Wasserspielplatz</b>	✓ Neubau (ca. 700 m <sup>2</sup> )
<b>Sandkasten</b>	✓ Neuinstallation, zusammen mit Wasserspielplatz
<b>Spielgeräte</b>	✓ Neuinstallation, zusammen mit Wasserspielplatz
<b>Beachvolleyballfeld</b>	✓ Neubau: Ein Beachvolleyballfeld inkl. kleinem Geräteschuppen
<b>Spielwiese</b>	✓ Ebene Wiese (keine Rasensportplatzinstallation, d.h. ohne Drainage)
<b>Slackline</b>	✓ Wie heute im Freibad bestehend
<b>Pétanque</b>	✓ Neuinstallation
<b>Grillstellen inkl. Sitzplätze</b>	✓ Ersatz der bestehenden Grillstellen durch Neuinstallation von zwei Grillstellen mit Tischen/Bänken
<b>WC-Haus mit einfacher Umkleide</b>	✓ Aufgrund von Sand-/Wasserspielplatz erforderlich
<b>Kaltwasserdusche und Schlauch</b>	✓ Zur Körpergrobreinigung nach Beachvolleyball und Spielen auf dem Wasserspielplatz
<b>Cafeteria</b>	✓ Nutzung der bestehenden Schwimmbadcafeteria

Die Umnutzung könnte nach heutiger Grobidee z.B. wie folgt realisiert werden. Auf dieser Grundlage wurden die Kostenschätzungen erarbeitet:

### Variante 3+: Hallenbad mit Umnutzung Aussenbereich

#### Beschreibung Vorschlag Gemeinderat «UFB»

- Das Freibadareal wird zu einem ganzjährigen Begegnungsort für alle.
- Das Freibad mit den bestehenden Wasserflächen wird zurückgebaut.
- Das Freibadareal wird verkleinert und eine zusätzliche Landreserve für eine alternative Nutzung (Zone für öffentliche Nutzung ZöN) geschaffen.
- Auf dem Areal der heutigen Freibadwasserflächen (ca. bis Ende heutiger Wasserfläche) werden nach dem Rückbau neue Alternativangebote geschaffen.
- Auf dem freiwerdenden Areal sollen zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls ein oder mehrere Alternativangebote geschaffen werden.



#### Angebote Vorschlag Gemeinderat «UFB»

1. Parkplätze/Vorplatz Hallenbad
2. Gebäude Hallenbad
3. Vorplatz Cafeteria
4. Wasserkinderspielplatz
5. Ein Beachvolleyballfeld
6. Spielwiese (ebene Wiese)
7. Pétanquebahn
8. Erholungs-/Entspannungszone mit Grillstellen
9. Frei werdendes Areal für weitere Alternativangebote zu einem späteren Zeitpunkt

Mit den Vorschlag des Gemeinderats wird eine ganzjährig geöffnete Begegnungsstätte und Freizeitzone für alle Altersgruppen geschaffen. Die genaue Art der Ausgestaltung wird bei einer Ablehnung der Initiative anhand einer Bedarfsabklärung erarbeitet. Die Bevölkerung soll bei diesen wichtigen Fragen miteinbezogen werden.

Die Kostenschätzung für den Rückbau und die Realisierung der Begegnungs- und Freizeitzone ergibt:

- Investitionen CHF 1.325 Mio. +/- 25%, d.h. Kostendach von CHF 1.66 Mio.
- Durchschnittliche Jahreskosten, basierend auf den maximalen Investitionskosten, inkl. Amortisation und Betrieb des Hallenbads: CHF 147'000.00/Jahr

Es ist das Ziel des Gemeinderats, die Steuergelder so einzusetzen, dass für die Bürgerinnen und Bürger ein gutes Kosten-/Nutzen-Verhältnis erzielt wird.

## Stellungnahme des Initiativkomitees

Der Gemeinderat hat im März 2016 beschlossen, das Freibad zu schliessen. Begründet wurde der Entscheid mit einem Spezialisten-Gutachten, welches mit viel zu hohen Sanierungskosten rechnet. Als Alternative zum Freibad soll gemäss Strategieentscheid des Gemeinderates ein Begegnungsplatz auf einer reduzierten Fläche entstehen. Den Aufwand für den Rückbau der Becken und die Schaffung anderer Angebote auf dem Terrain schätzte der Rat damals auf CHF 2 Mio. Mit diesem Entscheid waren viele Höchstetter Stimmbürger nicht einverstanden, was unser Initiativkomitee bewog, die zur Genehmigung vorliegende Initiative zu starten. Sie wurde von über 1000 Stimmbürgern unterschrieben (ca. 40% der Stimmberechtigten).

### Warum soll das Freibad erhalten bleiben?

- Das Freibad ist im Sommer Treffpunkt von vielen Familien, Jugendlichen und Senioren – es ist ein wichtiger Bestandteil unserer Lebensqualität.
- Spiele im und mit Wasser, Schwimmen und Tauchen haben einen wichtigen gesundheitlichen Aspekt für die lokale Bevölkerung.
- Eine gepflegte Parkanlage mit Spielwiese und sorgfältig unterhaltenen Spieleinrichtungen (z.B. Beachvolleyballfeld) werden in Verbindung mit Bademöglichkeiten stark benutzt.
- Ein Café/Restaurant sowie eine taugliche Kassenanlage stehen bereits zur Verfügung.
- Wichtige Bestandteile des sanierungsbedürftigen Freibades sind vorhanden und können in eine Renovation einbezogen werden.
- Schüler können das Freibad zu Fuss oder mit dem Fahrrad ohne grössere Gefahren selbstständig erreichen. Es ist kein Fahrdienst in ein auswärtiges Freibad nötig. Höchstetter brauchen dazu kein Auto.
- Die Schulen profitieren: Das Freibad wird im Sommer bei warmer Witterung bevorzugt benutzt.
- Die beiden letzten Sommer belegen, dass das Freibad in der Gemeinde einem Bedürfnis entspricht.
- Das Freibad wurde 1973 mit viel Herzblut von einer Initiantengruppe gebaut, von der Bevölkerung unterstützt und zu Beginn von knapp 2300 Einwohnern getragen. Heute, nach der Fusion mit Schlosswil, sind es fast doppelt so viele, d.h. über 4200.
- Das im vergangenen Sommer durchgeführte Badifest hat gezeigt, dass ein Grossteil der Bevölkerung nach wie vor zu unserer Badi steht.

### Was ist der Gemeinde das Freibad wert?

Die Initianten waren sich von Anfang an einig, dass die Schliessung des Freibades nicht ausschliesslich eine Angelegenheit des Gemeinderates sein darf, sondern der Entscheid dazu den Stimmbürgern zu unterbreiten ist. Es ist zu bedenken, dass die Attraktivität unserer Gemeinde nicht nur über die Finanzen definiert werden darf, sondern ebenso sehr über die lokalen Freizeitmöglichkeiten, die kulturellen Einrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten, das lokale Gewerbe usw. Der Schliessungsentscheid hat somit nicht nur einen finanziellen, sondern auch einen ideellen Aspekt. Über Nutzen und Kosten lässt sich aber bekanntlich streiten.

- Besichtigungen von sanierten Freibädern und Kostenvergleiche dokumentieren, dass die Erneuerung unseres Freibades wesentlich günstiger realisiert werden kann als im obgenannten Spezialisten-Gutachten erwähnt. Beispiele abgerechneter Freibadsanierungen mit Angaben des Sanierungsumfanges und der Baukosten sind zu finden unter: [www.baederplaner.ch/werk](http://www.baederplaner.ch/werk): >> Grindelwald, Wolhusen, Gstaad-Saanen mit je 25 m-Schwimmerbecken in Edelstahl; Herzogenbuchsee, Ostermündigen mit je 50 m-Anlagen. Der Touristenort Lenk saniert sein 50 m-Freibad zur Zeit mit auf Offerten basierenden Anlagekosten von insgesamt CHF 1'840'000 (Edelstahlbecken HSB, inkl. Badewassertechnik, ohne Dusch- und WC-Anlage).
- Der Betrieb eines Freibades ist immer witterungsabhängig. Zusammen mit dem Hallenbad ist aber eine finanziell tragbare Betriebsführung möglich, Synergien sind vorhanden. Die Erfahrung bei andern Freibädern zeigt, dass die reinen Betriebskosten (ohne Abschreibungen und Zinsen) nach einer Komplettsanierung eher tiefer liegen. Klarere Verantwortlichkeiten, eine straffere Überwachung und optimierte Betriebsabläufe lassen Verbesserungen bei unserem Freibad zu.

## Was ist die Alternative?

Die Schliessung des Freibades zwingt zu einer Umnutzung des Terrains, die laut Gemeinderat neu grob Kosten von rund CHF 1'660'000 verursacht. Vorgesehen ist nach dem Rückbau der heutigen Freibadeinrichtungen ein Begegnungsplatz mit einem Kinderspielplatz inkl. Wasserelementen, zwei Grillstellen inkl. Tischen und Bänken, ein Beachvolleyballfeld inkl. Ausstattung und Umzäunung, eine Pétanquebahn, ein WC-Haus inkl. kleiner Umkleemöglichkeit sowie Umgebungsarbeiten und Umzäunung.

Zu diesen Plänen stellen sich dem Initiativkomitee «Üses Freibad blybt» zahlreiche offene Fragen:

- Wie gross ist der Nutzen der Einrichtungen für die Bevölkerung? Wenn die Kosten von max. CHF 3.5 Mio. für die Freibadsanierung den aktuellen 9000 Eintritten gegenüber gestellt werden, müsste der Begegnungsplatz in den warmen Monaten bei den vorgenannten Kosten von CHF 1.66 Mio. von rund 4200 Personen benutzt werden. Zweifel an dieser Frequenz sind berechtigt. Bei kalter Witterung geht sowieso niemand hin.
- Kommen im Hochsommer Eltern mit ihren Kindern zu einem Spielplatz mit Wasserelementen ohne Bademöglichkeiten?
- Wie viele Spieler und Besucher wird ein Beachvolleyballfeld ohne «Beach» bzw. Freibad anziehen?
- Wie viele Spieler und Besucher wird eine Pétanquebahn herbeilocken?
- Wie viele Gelegenheitsbesucher werden angesichts der vielen wunderschönen Grill- und Brättplätze in der Umgebung oder in Privatgärten die beiden Grillstellen nutzen?
- Ist ein WC-Haus mit kleiner Garderobe ohne Duschen neben einer Volleyballanlage vertretbar?
- Wer pflegt und überwacht die Anlage und was kostet deren Überwachung?

## Folgerungen

Die vom Gemeinderat empfohlene Variante eines Begegnungsplatzes ist nicht nachhaltig. Der Aufwand und Unterhalt für eine ganzjährig geöffnete Freizeitanlage dürfte höher sein als bei einem saisonal geöffneten Freibad. Bei Umnutzung stellt sich relativ bald die Frage der Schliessung mit all den damit verbundenen Problemen. Vor allem wären die vorgeschlagenen Umnutzungskosten von CHF 1.66 Mio. dann wirklich in den Sand gesetzt.

Das Initiativkomitee ist überzeugt, dass eine Freibadsanierung mit einem Kostendach von CHF 3.5 Mio. realistisch ist und die Betriebskosten ohne Abschreibungen den bisherigen Aufwand nicht übersteigen werden. Die Abschreibungen von CHF 140'000 auf dem sanierten Freibad übersteigen wohl jene auf dem Vorschlag des Gemeinderates (CHF 67'000) um CHF 73'000. Unter Berücksichtigung der Schuldzinsen ist die Mehrbelastung gemäss Rechnung des Gemeinderates rund CHF 285'000 höher, was jedoch angesichts des Nutzens für die Gemeindebürger verkraftbar ist.

Das Initiativkomitee empfiehlt den Stimmbürgern deshalb die **Annahme der Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt»**, weil mit unserem Freibad

- bereits ein wunderschöner Begegnungsplatz vorhanden ist, der bei guter Pflege und sonniger Witterung auch rege benutzt wird,
- der bestehende Begegnungsplatz neben der Freibadanlage mit geringem Aufwand attraktiver gestaltet werden kann,
- eine Kosten-/Nutzenanalyse nicht nur unter Einbezug des finanziellen Aspektes, sondern auch der ideellen Werte eindeutig für die Sanierung des Freibades spricht und vor allem
- nur die Annahme der Initiative den Weg frei macht, um über die Ausschreibung einer Planung und Projektierung eine genaue Kostenberechnung der erforderlichen Arbeiten zu erhalten.
- **Erst auf der Basis eines ausgearbeiteten Projekts mit einem Kostendach von CHF 3.5 Mio. und eines verbindlichen Kostenvorschlages kann über die Zukunft des Freibades definitiv und objektiv entschieden werden.**

## Darum ein JA zur Gemeindeinitiative «Üses Freibad blybt»

Das Initiativkomitee

## Argumente des Gemeinderats gegen die Initiative

- Das mit Initiative geforderte Kostendach von CHF 3.5 Mio. inkl. +25% Reserve bedeutet, dass das heute zulässige Kostendach nur **CHF 2.8 Mio. +25% (ergibt CHF 3.5 Mio.)** betragen darf. Zum heutigen Zeitpunkt liegen keine genaueren Kostenschätzungen vor.
- Ein Kostendach **CHF 3.5 Mio. +/- 25%** gemäss Initiativtext bedeutet zum heutigen Zeitpunkt für die massvolle Sanierung eine Kostenspanne von **CHF 2.625 – 4.37 Mio.**
- Die aktuelle Kostenschätzung der Experten für eine massvolle und nachhaltige Freibadsanierung beträgt **CHF 3.372 Mio. +/- 25%**. Dies ergibt mit +/- 25% Ungenauigkeiten eine Kostenspanne von **CHF 2.53 – 4.22 Mio.** Mit diesem Kostenrahmen wird bereits auf z.B. eine neue 3- und 1 m-Sprungbrettanlage, auf Attraktivitätssteigerung sowie auf die Sanierung der Aussengarderoben und Toiletten verzichtet.
- Basierend auf heutigen Kostenschätzungen mit **+25%** ist ein Kostendach von CHF 3.5 Mio. für massvolle und nachhaltige Sanierung nur mit Kompromissen und Verzichten machbar. Es müssten entweder substantielle Abstriche an notwendigen Sanierungen vorgenommen oder
- bei Einhaltung des Kostendachs von CHF 3.5 Mio. müssten nach heutigem Kenntnisstand mit 25% Ungenauigkeit notwendige Ersatzinvestitionen gemäss einer Verzichtsplanung aufgeschoben und später getätigt werden. Dann würde es gemäss heutigen Kostenschätzungen (immer mit +/- 25%) noch teurer als die CHF 4.22 Mio.: CHF 4.97 Mio.

Der Gemeinderat ist sich seiner Sorgfaltspflicht bewusst und geht mit den zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln haushälterisch um.

Genauere Zahlen für die Sanierung des Freibads können erst im Rahmen eines Vorprojekts nach der Urnenabstimmung ermittelt werden. Dies ist jedoch noch nicht Gegenstand der aktuellen Arbeiten.

Im Rahmen des Kostendachs gemäss Initiative von CHF 3.5 Mio. können beim heutigen Stand der Kostenschätzungen mit einer Genauigkeit von +/- 25% folgende Sanierungen vorgenommen werden:

- a) Schadstoffbeseitigung
- b) Minimal notwendige Badewasseraufbereitung
- c) Minimale Sanierung Schwimmbecken 25 m
- d) Sprungbecken
- e) Nichtschwimmerbecken
- f) Wasserspielplatz
- g) Minimal notwendige Elektroarbeiten

Nach heutigem Wissen bezüglich der anfallenden Kosten können nicht saniert werden:

- a) Freibad Garderoben und Toiletten
- b) Sprungbrettanlagen 3 m und 1 m
- c) Sandkasten
- d) Spielwiese
- e) Grillstellen und Sitzplätze
- f) Rollstuhlrampe
- g) Aufgeschobene Ersatzinvestitionen wie z.B. die notwendige Beckenauskleidung mit Kosten von ca. CHF 700'000 bis CHF 1 Mio.

Für eine nachhaltige Sanierung (Zeithorizont 15 bis 25 Jahre) wären Investitionen von ca. CHF 4.2 Mio. zu tätigen. Dies würde teure Folgeinvestitionen verhindern, die bei einer Umsetzung der Initiative voraussichtlich nötig wären. Falls der Gesamtbetrag von 2.8 Mio. +/- 25% (entspricht Kostendach von 3.5 Mio.) eingehalten wird, müssen zusätzliche Abstriche gemacht werden, welche sich direkt auf die Qualität, den Umfang der Sanierungsmassnahmen und die Folgekosten auswirken.

Die Kostenschätzungen für die massvolle Sanierung gemäss Initiative oder realistisch gemäss Experten ergeben:

	<b>Gemäss Initiative</b>	<b>Realistisch gemäss Experten</b>
Investitionen mit +/- 25%	CHF 3.5 Mio.	CHF 4.22 Mio.
Durchschnittliche Kosten inkl. Hallenbad	CHF 327'000	CHF 370'000

Vergleich der Lebenszykluskosten für die zwei Varianten für die Sanierung und den Vorschlag des Gemeinderats auf der Basis Investitionskosten +/- 25%:

Es können aus diversen Gründen für die verschiedenen Fälle nur die **Gesamtkosten inkl. Betrieb des Hallenbads dargestellt** werden.

	<b>Initiative «Üses Freibad blybt» Kostendach 3.5 Mio.</b>	<b>Vorschlag Gemeinderat UFB</b>
Umsatz	CHF 14'407'020	CHF 13'468'002
Kosten	CHF 18'585'691	CHF 15'645'416
Defizit	CHF -4'178'671	CHF -2'177'414
Investitionskosten	CHF -3'500'000	CHF -1'656'250
Finanzaufwand	CHF -1'592'500	CHF -753'594
<b>Total Lebenszykluskosten</b>	<b>CHF -9'271'171</b>	<b>CHF -4'587'258</b>
25 Jahre	25	25
<b>Durchschnittliche Kosten pro Jahr</b>	<b>CHF -370'847</b>	<b>CHF -183'490</b>
<b>Total Lebenszykluskosten (25 Jahre)</b>	<b>CHF 8.82 Mio.</b>	<b>CHF 3.67 Mio.</b>
<b>Durchschnittliche Kosten pro Jahr</b>	<b>CHF 327'000</b>	<b>CHF 147'000</b>

Durch die Minimalsanierung ohne Attraktivitätssteigerung gemäss Initiative wird die Konkurrenzsituation mit den Freibädern in der näheren Umgebung nach Ansicht des Gemeinderats nicht verbessert. Es ist demzufolge nicht zu erwarten, dass die Besucherzahlen und die Einnahmen des massvoll sanierten Freibads im Vergleich zu den letzten Jahren stark ansteigen werden.

Die Stimmberechtigten können abwägen, wie ihre Bedürfnisse sind und was sie dafür zu bezahlen bereit sind. Der Unterschied der Jahreskosten der Varianten «Gemeinderat – Umnutzung» zu «realistische Sanierung (4.22 Mio.)» beträgt ca. CHF 223'000 pro Jahr oder ca. ½ Steuerzehntel. Mit zu berücksichtigen ist, dass in der Gemeinde Grosshöchstetten im Rahmen der sich in Arbeit befindenden Liegenschafts- und Schulraumplanung weiter grosse Ausgaben zu erwarten sind, die Steuererhöhungen unabdingbar machen würden.

Vergleich der Angebote und der Zielgruppen für die beiden Varianten:

Zielgruppen	Initiative «Üses Freibad blybt»	Vorschlag Gemeinderat «UFB»
<b>Kleinkinder 0–2</b>	✓ Kinderplanschbecken Sandkasten Spielwiese	✓ Wasserspielplatz Sandkasten Spielwiese
<b>Kinder 3–6</b>	✓ Kinderplanschbecken Sandkasten Nichtschwimmerbecken Spielwiese	✓ Wasserspielplatz Sandkasten Spielwiese
<b>Kinder 6–12</b>	✓ Nichtschwimmerbecken Schwimmerbecken Springerbecken Spielwiese Slackline	✓ Spielgeräte Beachvolleyballfeld Spielwiese Slackline
<b>Jugendliche</b>	✓ Springerbecken Schwimmerbecken Spielwiese Slackline	✓ Beachvolleyballfeld Spielwiese Slackline
<b>Erwachsene</b>	✓ Schwimmerbecken Spielwiese Slackline	✓ Beachvolleyballfeld Pétanque Spielwiese Slackline
<b>Senioren</b>	✓ Schwimmerbecken Nichtschwimmerbecken	✓ Pétanque Grillstellen
<b>Familien</b>	✓ Spielwiese Grillstellen	✓ Spielwiese Pétanque Grillstellen
<b>Gruppen</b>	✓ Schwimmerbecken (Schwimmclub) Nichtschwimmerbecken (Schulen, Kurse) Spielwiese (Fussball, Frisbee, ...) Grillstellen	✓ Beachvolleyballfeld (Volleyballclub) Spielwiese (Fussball, Frisbee, ...) Grillstellen

### Fazit

- Beide Varianten bieten ein Gesamtangebot für alle Altersgruppen. Sowohl das Freibad als auch die durch die Umnutzung vorgesehene Spiel- und Begegnungszone stellen einen Treffpunkt für alle dar.
- Beim Vorschlag des Gemeinderats für die Umnutzung wird die Betriebszeit erweitert. Die vorgeschlagene Spiel- und Begegnungszone ist ganzjährig offen. Das Freibad wäre nur von ca. Mitte Mai bis Mitte September geöffnet.
- Basierend auf heutigen Kostenschätzungen mit + 25% ist ein Kostendach von CHF 3.5 Mio.

für massvolle und nachhaltige Sanierung nur mit Kompromissen, Verzichten und Aufschiebung von Investitionen machbar. Es müssten entweder substantielle Abstriche an notwendigen Sanierungen vorgenommen oder ein höherer Betrag als die CHF 3.5 Mio. eingesetzt werden.

- d) Die Investitionskosten, und vor allem die Jahreskosten sind für die Umnutzung gemäss Vorschlag des Gemeinderats um Faktor 2.5 günstiger als bei der Sanierung des Freibads: CHF 147'000.00 gegenüber realistischen Jahreskosten der Sanierung von CHF 370'000.00.
- e) Bei seinem Strategieentscheid hat der Gemeinderat mitberücksichtigt, dass mit der Liegenschafts- und Schulraumplanung in den nächsten Jahren grössere Investitionen anstehen werden.

**Aufgrund dieser Überlegungen favorisiert der Gemeinderat den Vorschlag für die Umnutzung des Freibads und empfiehlt den Stimmberechtigten deshalb, die Initiative abzulehnen.**

## **Abstimmungsfrage/Antrag an die Stimmberechtigten**

Mit dieser Vorlage wird den Stimmenden nur die Initiative zur Abstimmung unterbreitet. Die Abstimmungsfrage lautet:

- Wollen Sie die Initiative «Üses Freibad blybt» annehmen?

Bei **Annahme der Initiative** wird für diese Variante ein Vorprojekt mit Kostenberechnung erarbeitet, das den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern wiederum zur Genehmigung unterbreitet wird.

Bei **Ablehnung der Initiative** wird das mit Initiative geforderte Sanierungskonzept nicht ausgearbeitet. Das Projekt Umnutzung Freibad wird als Vorprojekt mit Einbezug der Bürgerinnen und Bürger weiterbearbeitet und den Stimmberechtigten zu gegebener Zeit zur Genehmigung unterbreitet.

**Der Gemeinderat beantragt den Stimmberechtigten, die Initiative «Üses Freibad blybt» abzulehnen.**

## **Stellungnahme der Geschäftsprüfungskommission**

Die Geschäftsprüfungskommission hat das Geschäft in formeller Hinsicht geprüft. Es bestehen keine Einwände gegen die Urnenabstimmung.



