

L2.02	Einzelne Liegenschaften und Grundstücke	111
L2.02.05	Schul- und Sportanlagen	
	Gesamtsanierung Hallen- und Freibad Talegg	2023-412
	Bewilligung des Baukredits sowie Verabschiedung	
	Antrag und Weisung zuhanden Urnenabstimmung	

Ausgangslage

Die Gemeinde Embrach betreibt seit vielen Jahren das Hallen- und Freibad Talegg. Das Bad ist nicht nur für Schulen, Vereine und die Bevölkerung von hoher Bedeutung, sondern erfüllt auch einen wichtigen gesellschaftlichen und integrativen Zweck. Die Infrastruktur des 1972 eröffneten Bads ist jedoch in die Jahre gekommen und entspricht in verschiedenen Bereichen nicht mehr den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz, Sicherheit, Barrierefreiheit und Betriebskomfort.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in enger Zusammenarbeit mit dem Betrieb, der Bauherrenvertretung, dem mandatierten Architekturbüro sowie einem Team an Fachplanern ein umfassendes Sanierungskonzept für das Hallenbad erarbeitet.

Im Fokus stehen dabei die bauliche, technische und energetische Erneuerung sowie die Optimierung des Betriebsablaufs und die Steigerung der Aufenthaltsqualität für die Gäste.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Embrach haben am 9. Dezember 2024 dem Projektierungskredit für das Bauprojekt von Fr. 730'000.00 für die Gesamtsanierung der Badi Talegg zugestimmt.

In der Zwischenzeit wurde die Projektierung für das Bauprojekt fertiggestellt, konkretisiert und die notwendigen Grundlagen für die Einholung des Baukredits geschaffen. Auf Basis dieser Vorarbeiten liegt nun ein detailliertes Bauprojekt inklusive Kostenvoranschlag (+/- 10 %) sowie ein grober Zeitplan vor, welches die Grundlage für den nun vorliegenden Antrag auf Baukredit bildet.

Mit der Realisierung dieses Projekts soll die Badi Talegg langfristig erhalten, wirtschaftlicher betrieben und zukunftsgerichtet saniert werden.

Bauprojekt

Das heute vorliegende Bauprojekt sieht folgende Arbeiten und Erneuerungen vor:

- Dämmung der Gebäudehülle, entsprechend den aktuellen energetischen / bauphysikalischen Anforderungen
- Ersatz / Instandsetzung Haus- und Badewassertechnik sowie Elektroinstallationen
- Gesamtsanierung Schwimmhalle
- Abdichtung und Einbau Chromstahlbecken
- Sanierung Gastrobereich, Garderoben, Duschen und WC-Anlagen

PROTOKOLL

Gemeinderat

2

Sitzung vom 7. Juli 2025

- Erstellung von gesetzlich geforderten Personalgarderoben inkl. Duschen und WC-Anlagen
- Ersatz Saunabereich und Whirlpool
- Betoninstandsetzung in der Zivilschutzanlage
- Sanierung sämtlicher Technik- und Betriebsräume sowie der Funktionsbecken
- Überdachung Kiosk
- Anpassung Zufahrt und Parkierung

Gesamtbaukosten nach Baukostenplan (BKP)

Die Kosten sind gemäss schweizerischen Baupreisindex – Region Zürich Stand Oktober 2025, Genauigkeit $\pm 10\%$, Preise in CHF, inkl. 8.1 % MwSt. berechnet

Die Kosten für die Gesamtsanierung der Badi Talegg setzen sich gemäss Kostenvoranschlag (Stand 5. Juni 2025) wie folgt zusammen:

BKP	Bezeichnung	Betrag in Fr.
1	Vorbereitungsarbeiten	900'000.00
2	Gebäude	10'586'000.00
3	Betriebseinrichtungen	1'894'000.00
4	Umgebung	140'000.00
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	520'000.00
6	Reserven	900'000.00
Total Gesamtkosten BKP 0-6 vor Abzug Subventionen (brutto) inkl. MWST		14'940'000.00
7	Subventionen (vgl. unten)	2'340'000.00
Total Gesamtkosten BKP 0-6 nach Abzug Subventionen (netto) inkl. MWST		12'600'000.00

Teuerung

Die Teuerung richtet sich nach dem schweizerischen Baupreisindex, Stand Oktober 2025. Es wird der Index «Renovation, Umbau» angewendet.

Subventionen

Bei dem vorliegenden Bauvorhaben kann mit folgenden Subventionen gerechnet werden:

Subventionen PV-Anlagen	Fr.	20'000.00
Gebäudeprogramm	Fr.	120'000.00
Sportfonds des Kantons Zürich	Fr.	1'200'000.00
Erbschaft Schenkel*	Fr.	1'000'000.00
Total	Fr.	2'340'000.00

Sitzung vom 7. Juli 2025

* Der Antrag für den Beitrag aus der Erbschaft Schenkel wird der Gemeindeversammlung voraussichtlich am 8. Dezember 2025 zur Genehmigung unterbreitet.

Die Gesamtkosten BKP 0-6 reduzieren sich somit um Fr. 2'340'000.00 auf total ca. Fr. 12'600'000.00.

Finanzierung

Die Sanierung des Hallenbades ist bereits seit längerer Zeit im Finanzplan der Gemeinde Embrach berücksichtigt. Trotz der Sanierung der Badi Talegg kann die Gemeinde ihre Legislaturziele mit einem stabilen Steuerfuss und dem Abbau der Fremdverschuldung erreichen.

Auswirkungen der Sanierung auf die Betriebskosten

Durch die Sanierung der Gebäudehülle und die Erneuerung der haustechnischen Anlagen werden die Betriebskosten für Energie gesenkt (Reduktion Verbrauch, Effizienz). Es wird zudem mit einem jährlichen Rückeinspeisertrag durch die Photovoltaik-Anlage gerechnet. Die betrieblichen Optimierungen durch neue funktionale Raumdispositionen und Automatisierung führen zu einem qualitativ besseren Arbeitsumfeld mit kürzeren Wegen und effizienteren Arbeitsabläufen.

Begründung Kostenveränderungen

An der Gemeindeversammlung ist man zum Zeitpunkt des Vorprojekts von Gesamtkosten von ca. 13'051'000.00 ausgegangen. Dabei hat man noch nicht definiert, ob es sich um die Brutto- oder Nettokosten handelt.

Das heutige Projekt weist Bruttokosten von Fr. 14'940'000.00 und Nettokosten von Fr. 12'600'000.00 aus.

Mehrbestellungen gegenüber Dezember 2024

Während der Ausarbeitung des Bauprojekts hat sich gezeigt, dass gewisse Investitionen, wie beispielsweise die Umstellung von einer chemischen Chlorierung auf das Salzelektrolyseverfahren sinnvoll ist, dem Arbeitnehmerschutz dient und auf längerfristige Sicht die günstigere Variante ist. So sind beispielsweise zu den Kosten von ca. Fr. 13'051'000.00 weitere Fr. 200'000.00 hinzugekommen. Ebenfalls hat man im Projektteam entschieden, eine Überdachung des Kiosks umzusetzen, um den Essbereich im Sommer besser zu beschatten und angenehme Aufenthaltsbedingungen zu schaffen.

Ebenfalls hat man während der Projektierung festgestellt, dass die bestehende Filteranlage des Hallenbads ihre Lebensdauer erreicht hat. Um das Hallenbad auf den neuesten Stand der Technik zu bringen, soll nun eine Ultrafiltration für Fr. 200'000.00 eingebaut werden. Die neue Filtertechnik verbessert die Wasserqualität, senkt den Reinigungsaufwand und entspricht den heutigen hygienischen Standards.

Zudem wurde in der Planungskommission entschieden, die Optionen (Ersatz Sauna und Whirlpool) aufgrund der durchwegs Positiven Rückmeldungen an der Gemeindeversammlung direkt in das Projekt aufzunehmen, anstelle einer Option.

Die Kosten für die Provisorien betragen rund Fr. 140'000.00.

Sitzung vom 7. Juli 2025

Minderbestellungen gegenüber Dezember 2024

Weil die Schaltschränke der Badewassersteuerung Anfang 2025 zu technischen Problemen geführt haben und direkt ausgetauscht werden mussten, entfallen im Bauprojekt dafür Kosten von Fr. 100'000.00.

Weiter konnten Kosten von Fr. 420'000.00 ohne Einbusse bei Qualität oder Funktionalität bei den Demontage- und Instandsetzungsarbeiten, den Fenstern, der Beleuchtung, der Gebäudeautomation, der PV-Anlage (Überprüfung der Kosten) sowie der Wandbeläge durch Vereinfachungen in der Planung oder Änderung der Materialien eingespart werden.

Termine

Aufgrund der Komplexität des Projekts muss mit einer Bauzeit von gut 1.5 Jahren gerechnet werden. Der definitive Terminplan wird im Sommer 2027 durch die Gemeinde veröffentlicht.

Bei einer Annahme der Vorlage sieht die Terminplanung folgende Meilensteine vor:

August 2025	Einreichung Baubewilligung
November 2025	Urnenabstimmung
Dezember 2025 - September 2026	Submission Unternehmen
Beginn Sommerferien 2026	Schliessung Hallenbad, Freibad bleibt noch offen
Anfang September 2026	Baustart
Ende Februar 2028	Bezug
Nach Skiferien 2028	Bauende

B e s c h l u s s :

1. Die Kreditvorlage für den Baukredit von brutto Fr. 14'940'000.00 inkl. 8.1 % MWST sowie einer Kostengenauigkeit von +/-10 % für die Gesamtsanierung der Badi Talegg wird gemäss Kostenvoranschlag vom 5. Juni 2025 zuhanden der Rechnungsprüfungskommission und der Stimmberechtigten verabschiedet.
2. Die Kreditvorlage wird den Stimmberechtigten der Gemeinde Embrach anlässlich der Urnenabstimmung vom 30. November 2025 zur Entscheidung vorgelegt.
3. Antrag und beleuchtender Bericht an die Stimmberechtigten werden genehmigt.
4. Die RPK wird eingeladen, ihren Abschied dem Gemeinderat bis spätestens 17. September 2025 einzureichen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Unter Beilage von Antrag und beleuchtendem Bericht
 - a) Mitglieder der RPK
 - b) L2.02.05

PROTOKOLL
Gemeinderat

5

Sitzung vom 7. Juli 2025

6. Mitteilung per E-Mail an:
- Unter Beilage von Antrag und beleuchtendem Bericht
 - a) Gemeinderäte
 - b) Co-Geschäftsführung
 - c) AL F, S, ICT
 - d) BL L
 - e) L2.02.05

Für richtigen Auszug aus dem Protokoll.

Embrach, 8. Juli 2025

Gemeinderat Embrach



Rebekka Bernhardsgrütter Derungs
Gemeindepräsidentin



Daniel von Büren
Co-Geschäftsführer / Gemeindeschreiber