

2021/166 3.04.02 Projekte
Strandbad Auslikon, Neubau Infrastrukturgebäude, Projektentwicklung mit
Architekturwettbewerb, Kreditbewilligung

Beschluss Stadtrat

1. Für die Durchführung eines Projektstudienwettbewerbs für den Neubau des Strandbads Auslikon wird ein Kredit von 75'000 Franken bewilligt.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00245-2826.5040.00 75'000 Franken
(Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon)
3. Die Abteilung Sport + Freizeit wird ermächtigt, den Projektstudienwettbewerb und die Jurierung durchzuführen und die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits zu tätigen.
4. Die Bauprojektorganisation wird genehmigt.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
6. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Ressortvorstand Bevölkerung + Sport
 - Abteilung Immobilien
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Sport + Freizeit
 - Bereich Bäder + Sportanlagen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Strandbad Auslikon am Pfäffikersee ist sanierungsbedürftig und soll durch einen einfachen Neubau aus regionalen Materialien ersetzt werden. Ausserdem schliesst der benachbarte Campingbetrieb mit WC-Anlage auf Ende des Jahres 2023 und der Kiosk muss aus dem Gewässerraum verschoben werden.

Der Neubau soll möglichst kompakt erstellt werden und nach Möglichkeit den gleichen Fussabdruck wie die bestehenden Bauten aufweisen. Die ehemals bebauten Flächen sind fachgerecht zu renaturieren. Für das Strandbad ist ausserdem eine Schmutzwasserbeseitigungsanlage zu erstellen.

Die Stadt Wetzikon als Auftraggeberin, vertreten durch die Abteilung Sport + Freizeit, hat dazu ein Sanierungskonzept und eine Machbarkeitsstudie erarbeiten lassen. Auf diesen Grundlagen soll nun ein eingeladener Projektstudienwettbewerb mit 3-4 lokalen Architekturbüros durchgeführt werden.



Bild 1: Situationsplan IST-Zustand Gebäude Strandbad Auslikon



Bild 2: Mögliche Variante Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon

Lösungsansatz

Anhand eines Projektstudienwettbewerbs soll ein geeignetes Projekt für einen funktionalen und in die geschützte Landschaft harmonisch eingepasstes Infrastrukturgebäude auserkoren werden. Das Infrastrukturgebäude soll sämtliche Bedürfnisse für den Betrieb des Strandbades (Unterstand Fahrzeuge und Geräte, Lager, Sozialräume, Kasse usw.) sowie die Gäste umfassen (Garderoben, Verpflegung usw.). Um die Bauzeit so kurz wie möglich zu halten und möglichst einheimische Baumaterialien einsetzen zu können, wird eine Holzbauweise — vorzugsweise mit Schweizer Holz — gesucht.

Kanton und Gemeinden wollen die Hauptnutzung der Badi erhalten. Der Betrieb der Badi wird auf Empfindlichkeit von Boden, Fauna und Flora abgestimmt, nimmt Rücksicht auf das Landschaftsbild und ist mit Schutzbestimmungen vereinbar. Das geplante Betriebskonzept unterscheidet sich nicht vom aktuellen Betriebskonzept und die Übergangsfrist der Konzession für die Badi wird aktuell bis 2023 verlängert. Für eine Verlängerung der Konzession nach 2023 muss dem Kanton Zürich ein bewilligungsfähiges Bauprojekt vorgelegt werden. Im Vorfeld wurde mit verschiedenen Vertretungen des Kantons (ALN, AWEL, ARE) das Gespräch gesucht, um die Möglichkeiten eines Neubaus beim Kanton abzuholen. Die Besprechung hat gezeigt, dass die geplante Vorgehensweise zielführend ist. Das Projekt soll von Vertretungen des Kantons eng begleitet werden, damit einer Verlängerung der Konzession nichts mehr im Wege steht.

Terminplan / Ablauf

Phase 1 – Planerwahlverfahren

Zum Planerwahlverfahren in Form eines Projektstudienwettbewerbs gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens werden drei bis vier Architekturbüros aus Wetzikon eingeladen, die über eine angemessene Erfahrung in der Projektierung und Realisation vergleichbarer Projekte mit hoher architektonischer Qualität verfügen.

Phase 2 - Planerwahl

Die ausgewählten Büros erarbeiten einen kompletten Projektvorschlag mit einem verbindlichen Honorarangebot. Die Angebote werden nach gewichteten, qualitativen Kriterien (Auftragsverständnis und Lösungsansatz) und quantitativen Kriterien (Honorarangebot) bewertet.

Phase 3 - Umsetzung

Die Leistungsphasen gemäss SIA LHO 102/103/108 sind bis zum Abschluss vollumfänglich zu erbringen.

Nachfolgend sind die geplanten Termine aufgeführt.

Was	Details	Termin
Vorbereitung (SIA-Phase 22)	Start Programmierarbeit	Mitte Juli 2021
	Grundlagen, Prüfung, Vorbereitung	Ende Juli 2021
	Programmgenehmigung Jury	Mitte August 2021
Wettbewerbsdurchführung (SIA-Phase 22)	Erarbeitung Projektstudienwettbewerb	Mitte November 2021
	Jurierung	Ende November 2021
	Jurybericht	Anfang Dez. 2021
Projektierungskredit	Konzeptoptimierung / Antrag Projektierungskredit	Ende 2021
	Entscheid Stadtrat	Januar 2022
SIA-Phase 3	Projektierung Vor-/Bauprojekt / Ausschreibung / KV	Bis Juli 2022
	Baubewilligung	Oktober 2022
Baukredit	Antrag Baukredit	August 2022
	Entscheid Stadtrat -> Parlament	Juni 2023
Realisierung (SIA-Phasen 4 / 5)	Ausführung / Realisierung	Ab Herbst 2023
	Fertigstellung / Inbetriebnahme	Frühling 2024

Tabelle 1: Termine (Grobschätzung)

Anforderungen an städtische Liegenschaften

Bei öffentlichen Bauaufgaben der Stadt Wetzikon sind qualitativ hochwertige Bauten anzustreben, für welche gemäss dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) vorzugsweise Konkurrenzverfahren in Form von Ideen- oder Projektwettbewerbe durchzuführen sind. Damit die angestrebten Qualitäten erreicht werden können, sind zur Begleitung solcher Verfahren kompetente Fachleute (Fachpreisrichter) beizuziehen, welche mit dem Wettbewerbswesen vertraut und aufgrund ihres Leistungsausweises so qualifiziert sind, dass sie die Auftraggeberin bzw. den Auftraggeber kompetent beraten können.

Gemäss Wegleitung der SIA ist bei der Auswahl der Mitglieder des Preisgerichts und allfälliger Experten darauf zu achten, dass die Anzahl der Sachpreisrichter (Sachverständigen) und Experten nicht höher ist, als jene der Fachpreisrichter (Fachleute).

Zur Sicherstellung, dass die angestrebten Qualitäten erreicht werden können, ist beim vorliegend geplanten Projektstudienwettbewerb eine ausgewogene Juryzusammensetzung vorgesehen. Die Anzahl anerkannter Fachpreisrichter ist gleich hoch wie die Anzahl Sachpreisrichter aus der Verwaltung und dem Stadtrat. Neben einer Begleitung für die Organisation und Erstellung der Ausschreibung (mit denselben Qualifikationen wie die Fachpreisrichter) wird die Jury zusätzlich durch Experten mit spezifischen Fachkenntnissen zum Badebetrieb sowie zum überkommunalen Naturschutzgebiet ergänzt, welche jedoch nicht stimmberechtigt sind.

Finanzierung / Kosten

Für die Erarbeitung und Durchführung des ersten Planungsschrittes (Phase 1 – Planerwahl) fallen folgende Kosten an:

Aufgabe / Tätigkeit	Kostenaufwand abgeschätzt (Franken, inkl. MWST)
Organisation Projektstudienwettbewerb	28'000
Grundlagenbeschaffung / Beizung Spezialisten / Expertisen	7'000
Externe Jurymitglieder und Experten	5'000
Honorierung Wettbewerb	30'000
Nebenkosten / Reserven	5'000
Total Planungsschritt 1 Planerwahl (inkl. MWST)	75'000

Im Budget 2021 ist für diese Planungsarbeit im Konto INV00245-2826.5040.00 ein Betrag von 100'000 Franken eingesetzt.

Folgekosten

In den Erläuterungen zur Kreditbewilligung sind die mit den Investitionen verbundenen Folgekosten zu nennen.

Planmässige Abschreibung im Verwaltungsvermögen gemäss Anhang 2, Ziffer 4.1 der Gemeindeverordnung (ANR00936):			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten	33 Jahre	75'000.00	2'272.73
Verzinsung Buchwert:			
Zinsaufwand (1,25 %)		75'000.00	937.50
Kapitalfolgekosten zu Lasten Globalbudget Sport + Freizeit (im ersten Betriebsjahr)			3'210.23

Die Bauprojektorganisation sieht wie folgt aus:

	Phasen 1 und 2: <ul style="list-style-type: none"> – Strategische Planung – Vorstudien 	Phasen 3 bis 5: <ul style="list-style-type: none"> – Projektierung – Ausschreibung – Realisierung
	<i>Politische Vertretung</i> Marco Martino, Ressortvorsteher Bevölkerung + Sport	
Steuerungsausschuss (politisch-strategisch)	<i>Leitung</i> Marco Martino, Ressortvorsteher Bevölkerung + Sport	<i>Leitung</i> Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Heinrich Vettiger, Ressortvorsteher Finanzen + Immobilien – Corsin Camenisch, Geschäftsbereichsleiter Sicherheit, Sport + Kultur – Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien (beratend) – weitere nach Bedarf 	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Marco Martino, Ressortvorsteher – Corsin Camenisch, Geschäftsbereichsleiter Sicherheit, Sport + Kultur – Bruno Odermatt, Abteilung Immobilien (beratend) – weitere nach Bedarf
Projektgruppe (operativ)	<i>Leitung</i> Corsin Camenisch, Geschäftsbereichsleiter Sicherheit, Sport + Kultur	<i>Leitung</i> Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien
	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Bruno Odermatt, Abteilungsleiter Immobilien – Thomas Krauer, Leiter Bäder + Sportanlagen – Hetty Koster, Strandbad und Camping Auslikon – 1 bis 2 Vertreter der Nutzer – Planerteam – weitere nach Bedarf 	<i>Mitglieder</i> <ul style="list-style-type: none"> – Corsin Camenisch, Geschäftsbereichsleiter Sicherheit, Sport + Kultur – Thomas Krauer, Leiter Bäder + Sportanlagen – 1 bis 2 Vertreter der Nutzer – Planerteam – weitere nach Bedarf
Projektentwicklung	Planerteam mit Abteilung Immobilien	Planerteam mit Abteilung Immobilien

Erwägungen

Das Projekt Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon ist als Koordinationsprojekt mit dem Kanton Zürich, bzw. mit dem Projekt Koordination Mobilität und Umwelt Pfäffikersee aufgestellt. Das Projekt leistet einen wesentlichen Beitrag zur nachhaltigen Sicherstellung des Erholungsgebiets Auslikon. Ziel ist, dass das Strandbad in Auslikon langfristig in naturschonender Form erhalten bleibt. Die unbefristete Ausnahmegewilligung für das Strandbad Auslikon ist zudem ein Legislaturziel der Stadt Wetzikon. Ein Neubau des Infrastrukturgebäudes ist daher unabdingbar.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin