

**2022/92 6.02.03.05 Sport- und Freizeitliegenschaften
Strandbad Auslikon, Ersatzneubau Infrastrukturgebäude, Bewilligung Projektierungskredit**

Beschluss Stadtrat

1. Für den Ersatzneubau der Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon wird ein Projektierungskredit von brutto 313'000 Franken bewilligt. Der Kredit erhöht oder vermindert sich entsprechend des Baupreisindex zwischen der Aufstellung des Kostenvoranschlags (Preisbasis April 2022) und der Bauausführung.
2. Die Ausgaben sind in der Investitionsrechnung wie folgt zu belasten:

Konto INV00245-2826.5040.00 313'000 Franken
(Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon)
3. Der Ressortvorstand Finanzen + Immobilien und die Abteilung Immobilien werden ermächtigt, die Vergaben im Rahmen des bewilligten Kredits und im Rahmen der Beschaffungsrichtlinien der Stadt Wetzikon zu tätigen.
4. Nach Abschluss des Vorhabens wird dem Stadtrat eine Kreditabrechnung zur Genehmigung unterbreitet.
5. Der Geschäftsbereich Präsidiales + Entwicklung wird beauftragt, die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
6. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist per sofort öffentlich.
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereich Sicherheit, Sport + Kultur
 - Abteilung Sport + Freizeit
 - Abteilung Finanzen
 - Abteilung Immobilien
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Das Strandbad Auslikon liegt am Südende des Pfäffikersees in Mitten des Naturschutzgebietes rund um den Pfäffikersee, welches ein überregionales Naherholungs- und Ausflugsgebiet ist. Das Strandbad Auslikon fand seine Anfänge 1927 mit dem Landkauf durch den Verkehrsverein Wetzikon, welcher 1958 mit einer Neugestaltung und der Erstellung einer Wasserleitung den Grundstein für das heutige Strandbad legte. 1964 ging der Besitz des Strandbads an die Gemeinde Wetzikon über. Zwischen 1974 und 1987 fanden verschiedene kleinere Instandsetzungsarbeiten statt. Das Strandbad mit seinem Kiesstrand, weitläufigen Liegewiesen und mit vielen grossen Bäumen ist sehr beliebt. Rund um den Pfäffikersee führt ein rund 9 Kilometer langer Rundweg. Dabei ist das Strandbad Auslikon mit der ganzjähri-

gen Verpflegungsmöglichkeit auch bei den Wandernden und Velofahrenden sehr beliebt. An schönen Wochenenden zieht der See Erholungssuchende, Naturbeobachtende, Joggerinnen und Jogger, Fischerinnen und Fischer sowie Badibesucherinnen und Badibesucher zu Tausenden an; gesamthaft wird die Besucherzahl auf 750'000 pro Jahr geschätzt. All diese Besucherinnen und Besucher generieren Verkehr und dieser Verkehr beeinträchtigt den Erholungs- und Naturwert dieser einmaligen Landschaft. Zwischen motorisiertem Individualverkehr und Fuss- und Veloverkehr ergeben sich an Ausflugstagen immer wieder erhebliche Konflikte.

Der Kanton Zürich initiierte deshalb 2010 unter Federführung des Amtes für Verkehr (AFV) und des Amtes für Raumentwicklung (ARE) sowie unter Mitwirkung des Amtes für Landschaft und Natur (ALN) und den involvierten Gemeinden Pfäffikon, Wetzikon und Seegräben das Projekt "Koordination Mobilität und Umwelt Pfäffikersee".

Aufgrund der kritischen Bewertung von einzelnen Projekten und Massnahmen der Vorstudie durch die ENHK hat der Steuerungsausschuss des Koordinationsprojekts im Jahr 2016 einen Neustart, die Phase 2, beschlossen. Das Projekt "Mobilität um Umwelt Pfäffikersee, Phase 2" soll dazu beitragen, das Gebiet um den Pfäffikersee in seiner Landschaft-, Natur- und Erholungsqualität zu erhalten und aufzuwerten, indem es Aktivitäten und Massnahmen im Umfeld des Pfäffikersees mit Einfluss auf den Freizeitverkehr definiert und koordiniert.

Die Handlungsoptionen im Bereich der Erholungs- und Freizeiteinrichtungen sind bestimmt. Diese umfassen den künftigen Stellenwert der Einrichtungen (Weiterbestand, Erneuerung, Verzicht) und die jeweiligen Entwicklungspfade dahin. Mit Beschluss durch die Behördendelegation im August 2019 wurden die Ergebnisse für die in der Behördendelegation vertretenden Stellen verbindlich. Für die Stadt Wetzikon bedeutet dies in Bezug auf das Strandbad Auslikon folgendes:

Rückbau Camping Auslikon und Umgestaltung Badi Auslikon (Paket 7)

- Die Badi Auslikon wird naturnah saniert. Das geplante Betriebskonzept unterscheidet sich nicht vom aktuellen Betriebskonzept. Die Übergangsfrist der Konzession für die Badi wird bis 2023 verlängert.
- Der Betrieb des Campingplatzes wird auf Ende 2023 eingestellt. Der Platz wird bis 2024 zurückgebaut. Die Übergangsfrist der Konzession wird bis 2023 verlängert.

Anschliessend wird die Konzession für die Badi mit einem Nutzungsumfang im heutigen Rahmen erneuert, sofern der Kanton mit dem neuen Projekt (Neubau Infrastrukturgebäude Strandbad Auslikon) einverstanden ist.

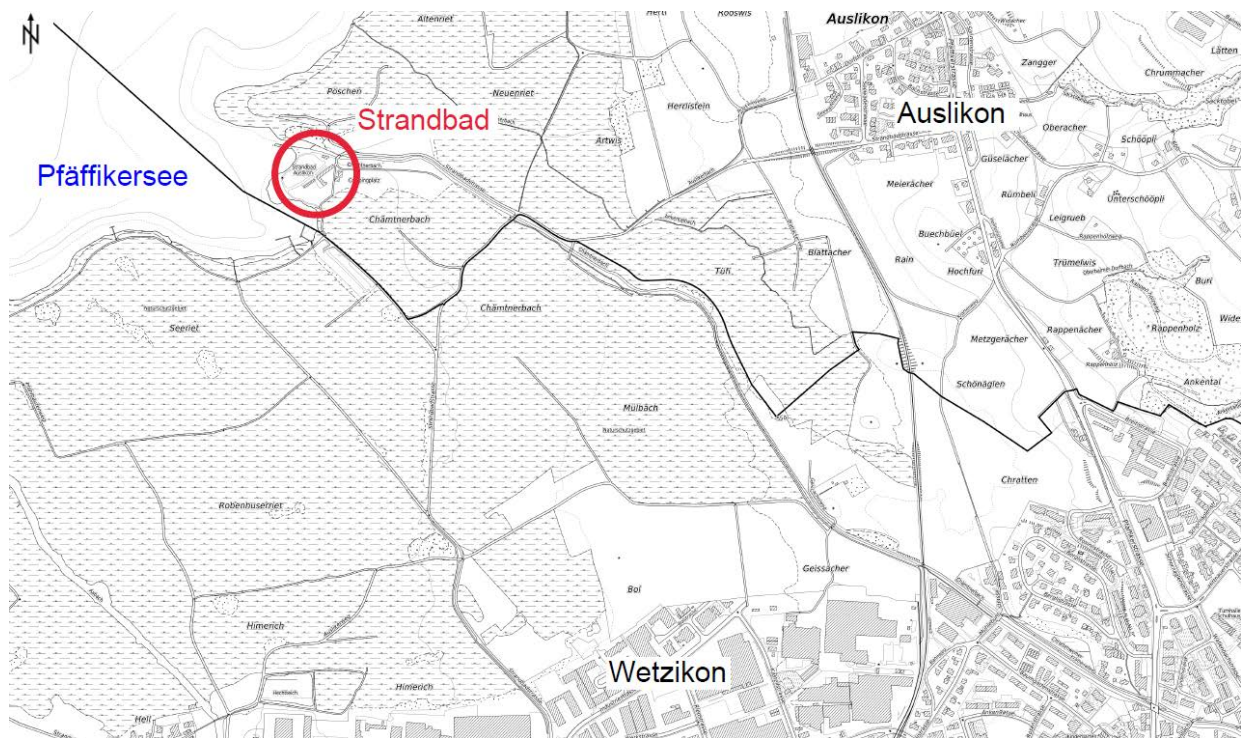


Bild 1: Situation



Bild 2: Eingangssituation Strandbad Ist

Durch den teils schlechten Zustand der bestehenden Infrastrukturbauten und dem Entscheid der Aufhebung des Campingplatzes ist es wichtig, die Infrastrukturbauten zu ersetzen. Es bestehen Mängel im Hygiene- und Sicherheitsbereich. Die elektrische Energieversorgung in der Anlage stellt ebenfalls ein Problem dar, da die Zuleitung für den heutigen Betrieb zu schwach ist. Stromschwankungen sind bei Hochbetrieb in der Kiosküche unvermeidlich. Auch die an verschiedenen Orten aufgestellten Gasfla-

schen für das Warmwasser sind nicht mehr zeitgemäss und auch nicht ganz ungefährlich. Das Kioskgebäude steht innerhalb der Gewässerabstandslinie und muss versetzt werden. All diese Gründe haben dazu beigetragen, einen Ersatzneubau für das Strandbad Auslikon zu planen. Der Neubau soll sich durch architektonische Qualität, Einfachheit, Funktionalität und Wirtschaftlichkeit auszeichnen. Er soll möglichst kompakt erstellt und eine "gleiche" Gebäudegrundfläche wie die heutigen Bauten aufweisen. Öffentliche WC-Anlage sowie der Kiosk sollen in den Neubau des Strandbads integriert werden.

Lösungsweg

Als erste Grundlage wurde von der Abteilung Sport + Freizeit ein Sanierungskonzept und eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Daraufhin wurde vom Steuerungsausschuss entschieden, ein eingeladenener Projektwettbewerb mit lokalen Architekturbüros und einem Nachwuchsbüro gemäss den Bestimmungen des öffentlichen Beschaffungswesens durchzuführen.

Aufgabenstellung des Planerwahlverfahrens

Auf der Basis eines vorgegebenen Raumprogramms soll durch die Teilnehmenden ein bezüglich Architektur, Funktionalität, Ökologie und Wirtschaftlichkeit überzeugendes Projekt geplant und später umgesetzt werden. Die sich im Wettbewerbsperimeter befindenden Gebäude sind dazu zurückzubauen und die bebauten Flächen fachgerecht zu renaturalisieren.

Verfahrensart Planerwahlverfahren

Es wurde ein anonymer, eingeladenener Projektwettbewerb für Architektinnen und Architekten durchgeführt. Er untersteht dem Gesetz zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB, LS 720.1) und der Submissionsverordnung (SVO, LS 720.11). Es wurden drei lokale Architekturbüros und ein Nachwuchsbüro zur Projekteinreichung ausgewählt.

Zielsetzung Planerwahlverfahren

Mit dem Planerwahlverfahren wurde ein Architekturbüro für die Planung und Realisierung eines neuen Infrastrukturbaus für das Strandbad Auslikon gesucht. Sowohl die Einbettung in das Natur- und Landschaftsschutzgebiet wie auch die Beschaffung eines architektonisch, betrieblich und wirtschaftlich überzeugenden Projekts für einen Ersatzneubau waren die Hauptaufgaben innerhalb des Planerwahlverfahrens.

Projektbeurteilung

Das Beurteilungsgremium stellte fest, dass alle eingereichten Wettbewerbsprojekte eine hohe Qualität in der Auseinandersetzung mit der speziellen Aufgabe eines Neubaus in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiets aufzeigen. Im Einzelnen sind aber sehr unterschiedliche Haltungen zum Umgang mit der Einbettung des Neubaus erkennbar. Insbesondere die Abgrenzung des Strandbads gegenüber der Rietfläche oder eben das Gegenteil, die Durchlässigkeit der Natur waren klar ablesbar.

Jurierung / Auftragsvergabe

Gemäss der Ausschreibung wurden die Wettbewerbsprojekte anhand der vordefinierten Haupt- und Unterkriterien beurteilt. Dabei wurden die Architektur und die Aussenraumgestaltung mit 40 % ge-

wichtet, die Funktionalität, Nutzung und der Betrieb ebenfalls mit 40 % und die energetischen Aspekte mit 20 % gewichtet.

Das Beurteilungsgremium tagte anfangs Dezember 2021. Basierend auf der formellen Vorprüfung wurden alle vier eingereichten Wettbewerbsprojekte zur Jurierung zugelassen.

Das Studium der Projekte erfolgte durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums individuell. In einem ersten Durchgang wurden anschliessend alle Projekte im Plenum diskutiert. Im zweiten Durchgang wurden die Projekte miteinander verglichen und anhand der einzelnen Zuschlagkriterien mit Noten bewertet. Im nachfolgenden Kontrollrundgang wurde die Rangfolge festgelegt. Das Projekt "Lolek und Bolek" von Meierpartner Architekten, Wetzikon wurde einstimmig zum Siegerprojekt ausgewählt.

Fazit Planerwahlverfahren

Die intensiven Diskussionen innerhalb des Beurteilungsgremiums haben gezeigt, dass die Aufgabe eines Neubaus in einem Natur- und Landschaftsschutzgebiet anspruchsvoll ist. Es wurde aber auch aufgezeigt, dass mit einer feinfühligem Architekturplanung einem aussergewöhnlichen Ort wie dem Strandbad Auslikon sehr wohl gerecht wird. Die nahe Begleitung des Verfahrens durch die Vertreter der kantonalen Ämter ALN (Amt für Landschaft und Natur) und ARE (Amt für Raumentwicklung) hat dies ebenfalls bestätigt.

Jurywürdigung Projekt "Lolek und Bolek", Meierpartner Architekten

Architektur, Konstruktion und Aussenraumgestaltung

Das Siegerteam hat ein sehr überzeugendes Gesamtkonzept entworfen, dessen vorrangiges Ziel ist es, den Fussabdruck des neuen Strandbads möglichst klein zu halten. Überraschend ist die architektonische Grundform der zwei Baukörper. Es sind unterschiedlich grosse, ovale Bauten, die in einem gewissen Abstand einander zugeordnet sind. Mit diesen Bauformen entstehen keine Kanten oder Riegel, sondern weiche Formen, durch welche die Landschaft uneingeschränkt hindurchströmt. Dadurch entsteht eine grosszügige, räumliche Verbindung der Halbinsel mit dem Ried. Somit wird das zukünftige Strandbad Teil eines zusammenhängenden und fliessenden Landschaftsraumes. Die beiden Bauten werden mit einem allseitig grosszügig auskragenden Vordach verbunden und zusammengehalten. Da die Badegäste sowohl über den Fussweg von Wetzikon wie auch von Auslikon herkommen, wird mit der Ellipsenform eine schöne und grosszügige Wegführung zum Haupteingang geschaffen. Auch die konstruktiven Lösungsansätze sind wohl überlegt und überzeugend. Durch baumartige T-Stützen in der Fassadenebene wird das Dach getragen. Das gesamte Bauwerk ist sinnvoll und adäquat in einheimischem Holz geplant. Einzig der Boden besteht aus einer Betonplatte. Aus Gründen der Hygiene, der Behaglichkeit und des Unterhalts ist der Fussbodenbelag in Gussasphalt angedacht. Die Fassadenfüllungen bestehen aus einer vertikalen, fein strukturierten Lattenkonstruktion. Die sehr sensibel angeordnete Holzkonstruktion gibt dem zukünftigen Strandbad ein architektonisch zeitloses, aber sehr überzeugendes und einladendes Erscheinungsbild. Die gewünschte und sinnvolle Verwendung von Holz als natürliches Material für dieses Bauwerk, das mitten in der Natur steht, unterstützt das angestrebte, naturnahe und unauffällige Erscheinungsbild des neuen Strandbads. Damit wird auch eine überzeugende Einbettung in die geschützte Naturlandschaft erreicht. Die Aussenraumgestaltung beschränkt sich auf das absolut Notwendige. Es werden drei Bereiche neben den Bauten in organischer Form – in Analogie zu den Hauptkörpern – ausgeweitet für Sitzplätze im Kiosk-/Restaurantbereich, für Kinderspielplatz und Tischtennis. Damit entsteht nur ein kleiner Eingriff in die bestehende Naturlandschaft.



Bild 3: Visualisierung Siegerprojekt

Funktionalität, Nutzung und Betrieb

Das Projekt überzeugt mit klaren räumlichen und funktionalen Bezügen. Die Besucherführung für die Badegäste ist attraktiv, klar und einfach formuliert. Die betrieblichen Abläufe sind kompakt und gut gegliedert. Das Projekt erfüllt alle im Raumprogramm geforderten Bedingungen. Trotz der elliptischen Form der zwei Gebäudekörper gelingt eine sehr gute Raumaufteilung, die nicht mit ungünstigen Ecken versehen ist. Die Gardeneräume liegen direkt beim Eingang und sind gleichzeitig gut vom Badeareal zugänglich. Der Lagerraum für die SUP-Bords (Stand-Up-Paddling Bords) ermöglicht einen direkten Zugang zum Areal ohne den Betrieb vor Garderobe und Kasse zu kreuzen. Er liegt allerdings etwas weit von der Kasse entfernt. Die Disposition der Remise mit zwei gleichwertigen Zugängen erfordert eine anspruchsvolle Aufteilung des Raumes, wirkt sich betrieblich jedoch positiv aus. Der Zugang zum Kiosk und die dazu gehörenden Sitzplätze für externe Gäste befinden sich im Norden der Anlage. Die Raumaufteilungen im Bereich Kiosk, Küche und Nebenräumen sowie die Anliefersituation mit einem zentralen Korridor sind gut gelungen.

Die Aussensitzplätze sind teilweise unter dem grosszügigen Vordach vorgesehen und bieten gute Ausblicke auf den Spiel- und Badebetrieb. Der kleinere, nördlich gelegene Teil liegt direkt an der Begrenzungslinie des Wettbewerbsperimeters. Die daran angrenzenden Sitzbereiche liegen entsprechend ausserhalb des Perimeters. Die Zufahrt zum Areal für den Betrieb sowie für Rettungsfahrzeuge ist daher noch nicht überzeugend gelöst. Die öffentliche WC-Anlage für Spaziergängerinnen und Spaziergänger ist gut sichtbar gelegen und korrekt dimensioniert.



Bild 4: Situation Siegerprojekt

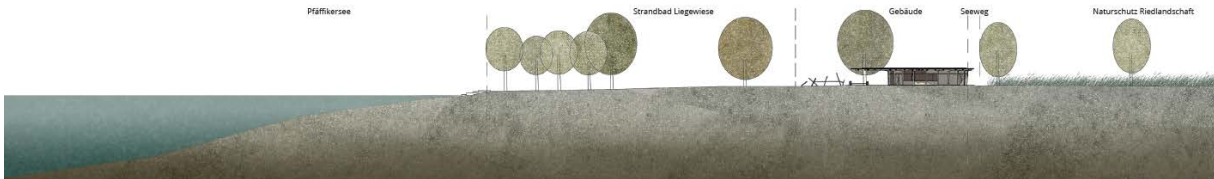


Bild 5: Schnitt Siegerprojekt

Zertifizierung mit Minergie Label

Der Infrastrukturbau wird in der Heizperiode nur sehr sporadisch bei Bedarf geheizt. Grundsätzlich werden die Räume nur zum Schutz vor Frost temperiert und punktuell bei Bedarf im Winter kurzfristig geheizt. Die Hauptnutzungszeiten der Gebäude fallen auf die warmen Sommermonate. Im Winter wird lediglich der Kioskbereich bei schönem Wetter genutzt. Da es innerhalb des Minergie Labels für diese Nutzungsart keine Definition gibt, ist eine Zertifizierung nicht möglich.

Energiebedarf und Flexibilität

Der geplante Neubau muss grundsätzlich ein behagliches und gesundes Raumklima mit minimalem Einsatz von Energie und Technik bereitzustellen. Die technischen Anlagen werden so geplant, dass sie bedarfsmässig betrieben werden können und nicht mehr Energie verbraucht wird, als unbedingt nötig. Soweit möglich wird Solarenergie aktiv und passiv genutzt werden. Die beheizten Bereiche werden zusammengefasst und die entsprechenden Dämmwerte dieser Räume müssen den Minergie Anforderungen entsprechen.

Im Sinne einer langfristigen Nutzung werden die Grundsätze der Systemtrennung eingehalten. Die Elemente der Sekundärstruktur (Gebäudehülle, Gebäudetechnik) sollen unabhängig von der oft energieintensiven Primärstruktur erneuert und ersetzt werden können.

Die gesamte Gebäude-Tragstruktur, Wände und Dach, sind als vorgefertigte Holzelemente geplant und werden mit einem Anteil von rund 80 % aus Schweizer Holz realisiert. Das Gebäude ruht auf einer Betonbodenplatte aus Recyclingbeton.

Das Wettbewerbsprojekt zeigt auf, dass die erforderliche Stromerzeugung für die Beleuchtung, den Verpflegungs- und Infrastrukturbereich sowie die Wärmepumpen für Heizung und Warmwasser über eine effizient angeordnete, west-ost orientierte PV-Anlage auf dem Flachdach des Gebäudes erfolgen soll. Die notwendige Heizwärme im Winter soll über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe sichergestellt werden. Auf den Bau von Warmwasserkollektoren zur Warmwassererzeugung wird verzichtet, weil im Winterhalbjahr praktisch kein Warmwasserbedarf besteht. Die Warmwassererzeugung soll über wärmepumpenbasierende Speicher sichergestellt werden. Bei einer temporären Schlechtwetterlage kann der erforderliche Strombedarf für die Warmwassererzeugung über Stromentnahme aus dem Batteriespeicher gedeckt werden.

Abwasserbeseitigungsanlage

Zu Beginn des Projekts wurde davon ausgegangen, dass vor Ort eine eigenständige Abwasserbeseitigungsanlage erstellt werden muss. Erste Abklärungen mit dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) haben nun ergeben, dass voraussichtlich die bereits heute genutzte Pumpendruckleitung saniert werden soll und das Abwasser mithilfe eines lokalen Pumpwerks in die öffentliche Kanalisation der Stadt Wetzikon abgeleitet werden soll. Die Planung in Ansprache mit den kantonalen Ämtern, AWEL und ALN wird innerhalb des Weiteren Prozesses detailliert ausgearbeitet.

Zusammenstellung Grobkostenschätzung der Baukosten

Die zu erwartenden Baukosten für die Realisierung des Siegerprojekts "Lolek und Bolek" wurden anhand einer Grobkostenschätzung (+/-25%) zusammengestellt. Sie enthält neben den Gebäudekosten auch die Umgebungskosten und die Kosten für das Abwasser-Pumpwerk mit der Sanierung der bestehenden Pumpendruckleitung.

Grobkostenschätzung Baukosten (+/-25% / exkl. MWST)

Fr. (exkl. MWST)

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	120'000.00
BKP 2	Gebäude	2'389'000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	50'000.00
BKP 4	Umgebung	357'000.00
BKP 5	Nebenkosten	205'000.00
BKP 6	Pumpwerk und Pumpendruckleitung	261'000.00
BKP 7	Reserve	75'000.00
BKP 9	Ausstattung	30'000.00
Total (exkl. MWST)		3'487'000.00
Total (inkl. MWST)		3'755'500.00

Kostenzusammenstellung Projektierungskredit

Die Kosten für den Projektierungskredit setzen sich wie folgt zusammen:
(SIA-Phasen 31 -33 / Vorprojekt, Bauprojekt und Baubewilligung)

Fr. (exkl. MWST)

BKP 101	Bestandsaufnahmen	19'000.00
BKP 291	Honorar Architekt	130'000.00
BKP 292	Honorar Bauingenieur	20'000.00
BKP 293	Honorar Elektroingenieur	12'000.00
BKP 294	Honorar HLS-Ingenieur	20'000.00
BKP 296	Honorare Geometer, Geologie, Bauphysik, Brandschutz	12'000.00
BKP 496	Honorar Landschaftsarchitekt	15'000.00
BKP 511	Bewilligungen, Gebühren	15'000.00
BKP 521	Muster, Materialprüfungen	5'000.00
BKP 524	Nebenkosten (7 % der Honorare)	11'000.00
BKP 692	Honorar Bauingenieur Pumpwerk	15'000.00
BKP 700	Reserve (5 % der Gesamtsumme) / Rundung	16'620.00
Total (exkl. MWST)		290'620.00
Total (inkl. MWST)		313'000.00

Die Landparzelle Katasternummer 12452 wird bereits für das Strandbad genutzt und ist im Verwaltungsvermögen bilanziert. Weitere Investitionen in das Grundstück sind beim vorliegenden Projekt nicht notwendig.

Für die Durchführung des Planerwahlverfahrens wurde vom Stadtrat an der Sitzung vom 14. Juli 2021 ein Kredit von 75'000 Franken zu Lasten der Investitionsrechnung genehmigt. Das Planerwahlverfahren wird voraussichtlich mit Minderkosten abgeschlossen werden können.

Folgekosten

Es fallen folgende Kapitalfolgekosten an (§ 30 Gemeindeverordnung [VGG]):

Planmässige Abschreibungen auf Basis der geschätzten Anschaffungs- und Herstellungskosten:			
Anlagekategorie	Nutzungsdauer	Basis	Betrag
Hochbauten (ANR00936)	33 Jahre	313'000.00	7'825.00
Verzinsung Buchwert (1,25 %)		313'000.00	3'912.50
Kapitalfolgekosten zulasten Globalbudget Sport + Freizeit (im ersten Betriebsjahr)			11'737.50

Weitere finanzielle Konsequenzen

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Kreditantrags sind die Kosten für die Durchführung des Planerwahlverfahrens und die bereits angefallenen Kosten im Zusammenhang mit dem Projektierungskredit in der Jahresrechnung 2022 ausserplanmässig abzuschreiben. Die aufgelaufenen Kosten betragen aktuell rund 66'339 Franken.

Bei einer Annahme des Baukredits wird der bestehende Restbuchwert des alten Kioskgebäudes, welches abgerissen wird, ausserplanmässig abgeschrieben. Der Restbuchwert beträgt per Ende 2021 rund 69'130 Franken.

Termine / Ablauf

Was	Details	Termin
Projektierungskredit	Antrag Projektierungskredit Stadtrat	23. März 2022
Projektierung	Vor- und Bauprojekt mit KV, Baubewilligungsverfahren	Oktober 2022
Baukredit	Antrag Baukredit an Stadtrat – Parlament – Urne	Oktober 2022 bis September 2023
Realisierung	Submission, Ausführungsplanung und Realisierung	ca. 12 Monate
Bezug	Inbetriebnahme, je nach Rücksicht auf laufenden Betrieb	Herbst 2024 oder Frühling 2025

Das Baugesuch ist bis spätestens Juni 2023 einzureichen, damit die Konzession fristgerecht verlängert werden kann.

Erwägungen

Mit dem vorliegenden Projekt für den Ersatzneubau Strandbad Auslikon ist es gelungen, die Auflagen aus dem übergeordneten Projekt "Mobilität und Umwelt Pfäffikersee" zu erfüllen. Das Projekt weist eine vorbildliche Einbindung der direkten Natur auf und gewährleistet damit den Vorbestand des Strandbads. Gleichzeitig können die bestehenden Mängel behoben werden und der regionalen Bevölkerung einen wichtigen Naherholungsort weiterhin ermöglicht werden.

Für richtigen Protokollauszug:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Buri', written in a cursive style.

Stadtrat Wetzikon

Martina Buri, Stadtschreiberin